

Ontwerp wijziging omgevingsplan Wijk bij Duurstede - deelgebied Langbroek

De gemeenteraad van Wijk bij Duurstede,

Bijeen in openbare vergadering op xx xx 2026

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. xx xx 2026 nr. ...

BESLUIT:

Artikel I

Het omgevingsplan van Wijk bij Duurstede wordt gewijzigd zoals aangegeven in bijlage A.

Artikel II

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van dit besluit worden de volgende bestemmingsplannen in hun geheel ingetrokken:

- Bestemmingsplan Oranjehof (NL.IMRO.0352.bplbroranjehof-va01)
- Langbroek (NL.IMRO.0352.bplbrlangbroek-or01)
- Doornseweg 32 (NL.IMRO.0352.bplbrdoornseweg32-or01)
- Uem en Wennekes (NL.IMRO.0352.bplbruemenwennekes-va01)
- Oranjehof 2012 (NL.IMRO.0352.bplbroranjehof 2012-va02)
- Cotherweg 25-29, Langbroek (NL.IMRO.0352.lbrcotherweg2529-bva1)

Artikel III

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van dit besluit worden de volgende bestemmingsplannen gedeeltelijk ingetrokken:

- Verzamelp1an 2018 (NL.IMRO.0352.totverzamelbp18-bva2), voor wat betreft het deelgebied Langbroek;
- Paraplubestemmingsplan standplaatsen (NL.IMRO.0352.totstandplaatsen-bva1), voor wat betreft het deelgebied Langbroek.

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking vier weken na de bekendmaking ervan. [*** NB dit is een ontwerp-besluit. Dit treedt nog niet in werking ***]

*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 Omgevingsplan gemeente Wijk bij Duurstede

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- 1 Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwen leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.
- 2 Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
Artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwen leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij in bijlage I daarvan is afgeweken.

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

- 1 Hoofdstuk 1 tot en met 8 van dit omgevingsplan zijn van toepassing in het omgevingsplangebied, tenzij anders is bepaald.
- 2 Hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23 van dit omgevingsplan zijn van toepassing in het ambtsgebied, tenzij anders is bepaald.

Artikel 1.3 Schakelbepaling bruidsschat

Waar in Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan wordt gesproken over 'het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet' moet daarvoor steeds worden gelezen: het omgevingsplan.

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 2

{Gereserveerd}

[Vervallen]

C

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 3

{Gereserveerd}

[Vervallen]

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 4

[Gereserveerd]
[Vervallen]

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 5

[Gereserveerd]
[Vervallen]

F

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 6

[Gereserveerd]
[Vervallen]

G

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 7

[Gereserveerd]
[Vervallen]

H

Hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 8

[Gereserveerd]
[Vervallen]

I

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 9

[Gereserveerd]
[Vervallen]

J

Hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 10

[Gereserveerd]
[Vervallen]

K

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 11

[Gereserveerd]
[Vervallen]

L

Hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 12

[Gereserveerd]
[Vervallen]

M

Na hoofdstuk 12 worden elf hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 2 Doelen en omgevingswaarden

Afdeling 2.1 Doelen omgevingsplan

Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

[Gereserveerd]

Afdeling 2.2 Verplichte omgevingswaarden

[Gereserveerd]

Afdeling 2.3 Facultatieve omgevingswaarden

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 3 Programma's

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Afdeling 4.1 Thema's

Paragraaf 4.1.1 (Bouw)werken

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

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

Artikel 4.2 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.3 Gebouw bouwen

Bij het bouwen van een gebouw wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 5.2.2 Gebouw bouwen.

Artikel 4.4 Hoofdgebouw bouwen

Bij het bouwen van een hoofdgebouw wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 5.2.3 Hoofdgebouw bouwen.

Artikel 4.5 Bedrijfswoning bouwen

Bij het bouwen van een bedrijfswoning wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 5.2.4 Bedrijfswoning bouwen.

Artikel 4.6 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 5.2.5 Bijbehorend bouwwerk bouwen.

Artikel 4.7 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Bij het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen;
- b. paragraaf 5.2.6 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen.

Paragraaf 4.1.2 Woonruimte

Artikel 4.8 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte.

Artikel 4.9 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.10 Woonruimte gebruiken

Bij het gebruiken van woonruimte wordt voldaan aan paragraaf 5.2.7 Woonruimte gebruiken.

Artikel 4.11 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis wordt voldaan aan paragraaf 5.2.8 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen.

Artikel 4.12 Bed & breakfast aanbieden

Bij het aanbieden van bed en breakfast wordt voldaan aan paragraaf 5.2.9 Bed & breakfast aanbieden.

Paragraaf 4.1.3 Infrastructuur en voor publiek toegankelijke ruimte

Artikel 4.13 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot infrastructuur en openbaar toegankelijk gebied.

Artikel 4.14 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.15 Standplaats innemen

Bij het innemen van een standplaats wordt voldaan aan paragraaf 5.2.10 Standplaats innemen.

Artikel 4.16 Evenementen houden

Bij het houden van een evenement wordt voldaan aan paragraaf 5.2.11 Evenement houden.

Paragraaf 4.1.4 Cultureel erfgoed

Artikel 4.17 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed.

Artikel 4.18 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.19 Activiteiten in gebieden met een archeologische verwachting

Bij het verrichten van activiteiten in archeologisch verwachtingengebied wordt voldaan aan paragraaf 5.2.12 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen.

Paragraaf 4.1.5 Milieu

Artikel 4.20 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot milieu.

Artikel 4.21 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.22 Bodemgevoelig gebouw bouwen

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw wordt voldaan aan paragraaf 5.2.13 Bodemgevoelig gebouw bouwen.

Paragraaf 4.1.6 Algemeen verboden activiteiten

Artikel 4.23 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten waarvoor een algemeen verbod geldt.

Artikel 4.24 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.25 Algemeen verboden activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten als bedoeld in artikel 4.29 wordt voldaan aan paragraaf 5.2.14 Algemeen verboden activiteiten

Paragraaf 4.1.7 Algemene ondergeschikte activiteiten

Artikel 4.26 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten die worden uitgeoefend ondergeschikt en ondersteunend aan activiteiten met gebruiksruimte en andere activiteiten als bedoeld in artikel 4.29.

Artikel 4.27 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.28 Algemeen ondergeschikte activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten als bedoeld in artikel 4.29 wordt voldaan aan paragraaf 4.1.7 Algemeen ondergeschikte activiteiten.

Afdeling 4.2 Gebiedstypen

Paragraaf 4.2.1 Algemeen

Artikel 4.29 Toepassingsbereik

- 1 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;
 - g. industrie-activiteiten;
 - h. infrastructuuractiviteiten;
 - i. kantooractiviteiten;
 - j. maatschappelijke activiteiten;
 - k. recreatie-activiteiten;
 - l. sportactiviteiten;
 - m. woonactiviteiten.

- 2 Deze afdeling gaat ook over activiteiten in openbaar gebied en in natuur.

Artikel 4.30 Oogmerken

De regels in deze afdeling over het insluiten van activiteiten zijn gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 4.2.2 Openbaar gebied

Artikel 4.31 Aanwijzing

Er is een gebiedstype openbaar gebied.

Artikel 4.32 Doelen en waarden

[Gereserveerd]

Artikel 4.33 Insluiten activiteiten

In het gebiedstype openbaar gebied worden, voor zover het gaat om activiteiten als bedoeld in artikel 4.29, tweede lid, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. groenactiviteiten, in het gebied groen;
- b. wateractiviteiten, in het gebied water;
- c. verkeersactiviteiten, in het gebied verkeer.

Artikel 4.34 Groenactiviteiten

Groenactiviteiten worden alleen verricht in het gebied groen.

Artikel 4.35 Wateractiviteiten

Wateractiviteiten worden alleen verricht in het gebied water.

Artikel 4.36 Verkeersactiviteiten

Verkeersactiviteiten worden alleen verricht in het gebied verkeer.

Paragraaf 4.2.3 Natuur

Artikel 4.37 Aanwijzing

Er is een gebiedstype natuur.

Artikel 4.38 Doelen en waarden

[Gereserveerd]

Artikel 4.39 Insluiten activiteiten

In het gebiedstype natuur worden, voor zover het gaat om activiteiten als bedoeld in artikel 4.29, tweede lid, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. natuuractiviteiten, in het gebied natuur.

Artikel 4.40 Natuuractiviteiten

Bij natuuractiviteiten wordt voldaan aan paragraaf 5.3.7 Natuuractiviteiten verrichten.

Paragraaf 4.2.4 Woongebied

Subparagraaf 4.2.4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 4.41 Aanwijzing

Er is een gebiedstype woongebied.

Artikel 4.42 Doelen en waarden

[Gereserveerd]

Artikel 4.43 Insluiten activiteiten

In het gebiedstype woongebied worden, voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 4.29, eerste lid, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. bedrijfsactiviteiten, in het gebied bedrijf woongebied;
- b. dienstverleningsactiviteiten, in het gebied dienstverlening woongebied;
- c. detailhandelsactiviteiten, in het gebied detailhandel woongebied;
- d. horeca-activiteiten, in het gebied horeca woongebied;
- e. maatschappelijke activiteiten, in het gebied maatschappelijk woongebied;
- f. recreatie-activiteiten, in het gebied recreatie woongebied;
- g. sportactiviteiten, in het gebied sport woongebied;
- h. woonactiviteiten, in het gebied locatie wonen woongebied.

Subparagraaf 4.2.4.2 Bedrijfsactiviteiten

Artikel 4.44 Bedrijfsactiviteiten - toegelaten

- 1 In woongebied worden bedrijfsactiviteiten alleen verricht voor zover ze zijn toegelaten op grond van dit artikel.
- 2 In het gebied bedrijf cat 1 en 2 woongebied-toegelaten zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 als bedoeld in de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten.
- 3 In het gebied transportbedrijf woongebied-toegelaten is een transportbedrijf van categorie 3.1 als bedoeld in de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten.

4 In het gebied telecommast woongebied-toegelaten is een telecommunicatiemast toegelaten.

5 In het gebied nutsvoorziening woongebied-toegelaten zijn nutsvoorzieningen toegelaten.

Artikel 4.45 Bedrijfsactiviteiten - verboden

De volgende bedrijfsactiviteiten worden niet verricht:

- a. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- b. activiteiten waarop paragraaf 5.1.2 en bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing zijn;
- c. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.

Artikel 4.46 Bedrijfsactiviteiten - regels

Bij bedrijfsactiviteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen;
- b. paragraaf 5.3.3 Bedrijfsactiviteiten verrichten - afwijkende categorie.

Subparagraaf 4.2.4.3 Dienstverleningsactiviteiten

Artikel 4.47 Dienstverleningsactiviteiten – toegelaten

- 1 In woongebied worden dienstverleningsactiviteiten alleen verricht voor zover ze zijn toegelaten op grond van dit artikel.
- 2 In het gebied dienstverlening woongebied-toegelaten zijn dienstverleningsactiviteiten toegelaten.

Artikel 4.48 Dienstverleningsactiviteiten - regels

Bij dienstverleningsactiviteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen;
- b. paragraaf 5.3.4 Dienstverleningsactiviteiten verrichten.

Subparagraaf 4.2.4.4 Detailhandelsactiviteiten

Artikel 4.49 Detailhandelsactiviteiten - toegelaten

- 1 In woongebied worden detailhandelsactiviteiten alleen verricht voor zover ze zijn toegelaten op grond van dit artikel.
- 2 In het gebied detailhandel woongebied-toegelaten zijn detailhandelsactiviteiten toegelaten.
- 3 In het gebied tuincentrum woongebied-toegelaten is een tuincentrum en detailhandel toegelaten.

Artikel 4.50 Detailhandelsactiviteiten - regels

Bij detailhandelsactiviteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen;
- b. paragraaf 5.3.5 Detailhandelsactiviteiten verrichten.

Subparagraaf 4.2.4.5 Horeca-activiteiten

Artikel 4.51 Horeca-activiteiten - toegelaten

- 1 In woongebied worden horeca-activiteiten alleen verricht voor zover ze zijn toegelaten op grond van dit artikel.
- 2 In het gebied horeca cat 1 en 2 woongebied-toegelaten zijn horeca-activiteiten toegelaten van categorie 1 en 2 zoals aangegeven in Bijlage 2 Indeling horeca bij dit omgevingsplan.
- 3 In het gebied terras woongebied-toegelaten zijn terrassen toegelaten ten behoeve van horeca-activiteiten in het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw.

Artikel 4.52 Horeca-activiteiten - regels

Bij horeca-activiteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen.

Subparagraaf 4.2.4.6 Maatschappelijke activiteiten

Artikel 4.53 Maatschappelijke activiteiten - toegelaten

- 1 In woongebied worden maatschappelijke activiteiten alleen verricht voor zover ze zijn toegelaten op grond van dit artikel.
- 2 In het gebied maatschappelijk woongebied-toegelaten zijn maatschappelijke activiteiten toegelaten.
- 3 In het gebied begraafplaats woongebied-toegelaten is een begraafplaats toegelaten.
- 4 In het gebied zorgwonen woongebied-toegelaten is zorgwonen toegelaten.
- 5 In het gebied dagbesteding woongebied-toegelaten is het mede aanbieden van dagbesteding aan mensen met een verstandelijke beperking, alsmede het bieden van logeerverblijf aan kinderen met een verstandelijke beperking toegelaten.
- 6 In het gebied voedselbank woongebied-toegelaten is een voedselbank toegelaten.

Artikel 4.54 Maatschappelijke activiteiten - verbod

In het gebied parkeren woongebied-verbod is het niet toegelaten gronden te gebruiken als parkeerterrein, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 4.55 Maatschappelijke activiteiten - regels

Bij maatschappelijke activiteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen;
- b. paragraaf 5.3.6 Maatschappelijke activiteiten verrichten.

Subparagraaf 4.2.4.7 Recreatie-activiteiten

Artikel 4.56 Recreatie-activiteiten - toegelaten

- 1 In woongebied worden recreatie-activiteiten alleen verricht voor zover ze zijn toegelaten op grond van dit artikel.
- 2 In het gebied volkstuin woongebied-toegelaten zijn volkstuinen toegelaten.

Artikel 4.57 Recreatie-activiteiten - regels

Bij recreatie-activiteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen.

Subparagraaf 4.2.4.8 Sportactiviteiten

Artikel 4.58 Sportactiviteiten - toegelaten

- 1 In woongebied worden sportactiviteiten alleen verricht voor zover ze zijn toegelaten op grond van dit artikel.
- 2 In het gebied sportzaal en sportschool woongebied-toegelaten zijn een sportzaal en sportschool toegelaten.
- 3 In het gebied sport woongebied-toegelaten zijn sportactiviteiten toegelaten.

Artikel 4.59 Sportactiviteiten - regels

Bij sportactiviteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen;
- b. paragraaf 5.3.8 Sportactiviteiten verrichten.

Subparagraaf 4.2.4.9 Woonactiviteiten

Artikel 4.60 Woonactiviteiten - toegelaten

- 1 In woongebied worden woonactiviteiten alleen verricht voor zover ze zijn toegelaten op grond van dit artikel.
- 2 In het gebied wonen woongebied-toegelaten zijn woonactiviteiten toegelaten.
- 3 In het gebied garagebox woongebied-toegelaten zijn alleen garageboxen ten behoeve van het stallen van auto's toegelaten.

Artikel 4.61 Woonactiviteiten - verbod

In het gebied wonen woongebied-toegelaten is het niet toegelaten gronden te gebruiken als standplaats voor een woonwagen.

Artikel 4.62 Woonactiviteiten - regels

Bij woonactiviteiten wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen.

Hoofdstuk 5 Activiteiten

Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Met uitzondering van Afdeling 5.1 en paragraaf 5.3.1 is dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in Hoofdstuk 4 is bepaald.

Artikel 5.2 Normadressaat

Aan Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 5.3 Maatwerkvoorschriften

[Gereserveerd]

Artikel 5.4 Specifieke zorgplicht

[Gereserveerd]

Artikel 5.5 Algemene gegevens bij een melding

Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

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

Artikel 5.6 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

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

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

Artikel 5.7 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat

- 1 Voordat de naam of het adres, bedoeld in artikel 5.5 of artikel 5.6, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.
- 2 Ten minste vier weken voor de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.

Artikel 5.8 Gegevens en bescheiden op verzoek van het bevoegd gezag

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

Artikel 5.9 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.10 Gelijkwaardige maatregelen (algemeen)

[Gereserveerd]

Artikel 5.11 Informeren over een ongewoon voorval

[Gereserveerd]

Artikel 5.12 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval

[Gereserveerd]

Artikel 5.13 Informeren over bijzondere omstandigheden die geen ongewoon voorval zijn

[Gereserveerd]

Artikel 5.14 Maatregelen bij bijzondere omstandigheden in de fysieke leefomgeving

[Gereserveerd]

Artikel 5.15 Algemene beoordelingsregel

[Gereserveerd]

Artikel 5.16 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van activiteiten waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere activiteiten buiten beschouwing.

Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

Paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen

Artikel 5.17 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken.

Artikel 5.18 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.19 Meetbepalingen

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

- a. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen;
- b. dakkapel en goothoogte: bij het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits de karakteristiek van het schuine dak behouden blijft;
- c. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. lengte, breedte en horizontale diepte van bouwwerken: lengte, breedte en horizontale diepte van bouwwerken, horizontaal gemeten tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken;
- f. onderlinge afstanden: waar de afstand het kleinst is;
- g. oppervlakte van een bouwwerk: buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Artikel 5.20 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 5.4, houdt voor de activiteiten, bedoeld in artikel 5.17, in ieder geval in dat:

- a. beschadiging van werken zo veel mogelijk wordt voorkomen;
- b. belemmering van het gebruik van werken zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt;
- 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 5.21 Aanvullende beoordelingsregels parkmanagement bedrijventerrein

[Gereserveerd]

Artikel 5.22 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

[Gereserveerd]

Artikel 5.23 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

[Gereserveerd]

Artikel 5.24 Aansluiting op distributienet voor gas

[Gereserveerd]

Artikel 5.25 Aansluiting op distributienet voor warmte

[Gereserveerd]

Artikel 5.26 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

[Gereserveerd]

Artikel 5.27 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

[Gereserveerd]

Artikel 5.28 Bluswatervoorziening

[Gereserveerd]

Artikel 5.29 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

[Gereserveerd]

Artikel 5.30 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

[Gereserveerd]

Artikel 5.31 Beschermd dorpsgezicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen van een bouwwerk in het gebied beschermd dorpsgezicht wordt, ten behoeve van het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken, alleen verleend als de bestaande parcellering, nokrichting en kapvorm in stand wordt gelaten.

Artikel 5.32 Flexibiliteit bouwregels vanwege duurzaamheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen van een gebouw waarbij wordt afgeweken van bepalingen elders in deze afdeling (Afdeling 5.2) over de hoogte en ligging (bouwvlak) van dat gebouw, wordt verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de maatregel wezenlijk bijdraagt aan de vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen voor energieopwekking van een bouwwerk of activiteit;
- b. er geen geschikte alternatieven zijn om hetzelfde doel te bereiken, met minder ingrijpende gevolgen, gelet op de oogmerken van regel waarvan wordt afgeweken;
- c. de afwijking maximaal 0,30 m is;
- d. de maatregel geen effectieve (extra) binnenruimte oplevert;
- e. het geen karakteristiek pand betreft of is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- f. wordt voldaan aan de beoordelingsregels, anders dan over hoogte en ligging (bouwvlak) die op de omgevingsvergunning van toepassing zijn.

Artikel 5.33 Legaal bestaande bebouwing met afwijkende maatvoering

Als de legaal bestaande bebouwing afwijkt van de in Afdeling 5.2 gegeven regels ten aanzien van:

- a. de goot- en bouwhoogte;
- b. de oppervlakte;
- c. de inhoud;
- d. de afdekking van gebouwen;
- e. de afstand tot de voorgevelrooilijn;
- f. de afstand tot de bouwperceelgrens;

zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan. Hierbij wordt uitgegaan van de legale bestaande bebouwing op het moment dat de desbetreffende regel uit Afdeling 5.2 voor de desbetreffende locatie van toepassing is geworden.

Paragraaf 5.2.2 Gebouw bouwen

Artikel 5.34 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van gebouwen.

Artikel 5.35 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.36 Verboden gevallen

In het gebied gebouw bouwen-verboden is het verboden een gebouw te bouwen.

Artikel 5.37 Afdekking gebouwen (helling of plat)

Als voor een gebouw een maximum goothoogte en een maximum bouwhoogte van toepassing zijn, en het gebouw wordt afgedekt met een plat dak, wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor dat gebouw alleen verleend als de bouwhoogte van het gebouw niet meer is dan de aangegeven goothoogte

Artikel 5.38 Ondergronds bouwen (onderkeldering)

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen van een kelder wordt alleen verleend als:

- a. de onderkeldering wordt gerealiseerd onder gebouwen;
- b. het aantal bouwlagen van de kelder niet meer is dan 1;
- c. de diepte van de kelder niet meer is dan 3 meter.

Artikel 5.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een gebouw anders dan een hoofdgebouw, een bijbehorend bouwwerk of een kelder, wordt beoordeeld aan de hand van de regels in dit artikel.
- 2 De goothoogte van een gebouw is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm goothoogte gebouw.
- 3 De bouwhoogte van een gebouw is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm bouwhoogte gebouw.
- 4 De inhoud van een gebouw is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm inhoud gebouw.
- 5 De oppervlakte van een gebouw is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm oppervlakte gebouw.
- 6 In het gebied garagebox woongebied-toegelaten gelden de volgende regels voor het bouwen van een garagebox:
 - a. een garagebox wordt alleen gebouwd in het bouwvlak;
 - b. de bebouwde oppervlakte van een garagebox is maximaal 25 m²;
 - c. de bouwhoogte is maximaal 3 m.
- 7 In het gebied volkstuin woongebied-toegelaten is per volkstuin maximaal 1 gebouw toegelaten, met dien verstande dat het bouwen van een gebouw is niet toegestaan in een volkstuin met een grondoppervlakte van minder dan 50 m².

Paragraaf 5.2.3 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 5.40 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een hoofdgebouw.

Artikel 5.41 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.42 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.43 Bijzondere aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 5.44 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een hoofdgebouw wordt beoordeeld aan de hand van de regels in dit artikel.
- 2 Een hoofdgebouw wordt gebouwd in een bouwvlak.
- 3 In het gebied aaneengebouwd bouwen-toegelaten wordt een hoofdgebouw gebouwd als rijwoning (aaneengebouwde woningen). Als op een locatie nog een andere bouwvorm is toegelaten, mag het hoofdgebouw volgens elk van deze bouwvormen worden gebouwd.

- 4 In het gebied twee-aaneen bouwen-toegelaten wordt een hoofdgebouw gebouwd als twee-aaneen gebouwde woning. Als op een locatie nog andere bouwvorm is toegelaten, mag het hoofdgebouw volgens elk van deze bouwvormen worden gebouwd.
- 5 In het gebied vrijstaand bouwen-toegelaten wordt een hoofdgebouw vrijstaand gebouwd. Als op een locatie nog andere bouwvorm is toegelaten, mag het hoofdgebouw volgens elk van deze bouwvormen worden gebouwd.
- 6 De goothoogte van een hoofdgebouw niet meer is dan is aangegeven met de omgevingsnorm goothoogte hoofdgebouw.
- 7 De bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer is dan is aangegeven met de omgevingsnorm bouwhoogte hoofdgebouw.
- 8 Het aantal wooneenheden is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm aantal wooneenheden.
- 9 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van de niet aaneengebouwde zijde van een hoofdgebouw is niet minder dan is aangegeven met de omgevingsnorm afstand hoofdgebouw tot zijperceelgrens.
- 10 De afstand tot de naar de weg gekeerde bouwgrens is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm afstand hoofdgebouw tot bouwgrens.
- 11 In het gebied verspringend bouwen-gebod worden maximaal twee bouwblokken twee-aaneengebouwde woningen of één bouwblok aangebouwde woningen in één voorgevelrooilijn gebouwd, waarbij de voorgevelrooilijn minimaal 1 meter moet verspringen.
- 12 De breedte van een hoofdgebouw is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm breedte hoofdgebouw.
- 13 De inhoud van een hoofdgebouw is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm inhoud hoofdgebouw.
- 14 Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is, voor wat betreft het hoofdgebouw, niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm bebouwingspercentage bouwvlak hoofdgebouw.

Paragraaf 5.2.4 Bedrijfswoning bouwen

Artikel 5.45 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bedrijfswoning.

Artikel 5.46 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.47 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.48 Bijzondere aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 5.49 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bedrijfswoning wordt beoordeeld aan de hand van de regels van dit artikel.
- 2 Het bouwen van een bedrijfswoning is alleen toegelaten in het gebied bedrijfswoning bouwen-toegelaten.
- 3 De inhoud van een bedrijfswoning is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm inhoud bedrijfswoning.

Paragraaf 5.2.5 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Artikel 5.50 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 5.51 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.52 Verboden gevallen

Het is verboden een dakkapel te bouwen op een bijbehorend bouwwerk.

Artikel 5.53 Algemene regels bijbehorend bouwwerk achtererfgebied

[Gereserveerd]

Artikel 5.54 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.55 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.56 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bijbehorend bouwwerk, anders dan een dakkapel of een erker, wordt verleend als:
 - a. het bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd in het achtererfgebied, of in het gebied bijbehorend bouwwerk bouwen-toegelaten;
 - b. de goothoogte maximaal 3 meter is, dan wel de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer vermeerderd met maximaal 30 cm, mits aan de begane grondlaag wordt aangebouwd;
 - c. de bouwhoogte maximaal 5 meter is;
 - d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer is dan:
 1. aangegeven in artikel 22.36, aanhef en onder a, onder 3; of
 2. aangegeven met de omgevingsnorm oppervlakte bijbehorende bouwwerken, voor zover dit meer is.
- 2 In afwijking van het eerste lid, aanhef en onderdeel a mag een overkapping worden gebouwd voor de voorgevel, met dien verstande dat:
 - a. de overkapping tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van de overkapping maximaal 2,5 m is
 - c. de oppervlakte van de overkapping maximaal 15 m² is.
- 3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw wordt verleend als:
 - a. de diepte van de erker maximaal 1 meter is;
 - b. de breedte van de erker maximaal 2/3 van de breedte van de gevel is;
 - c. de bouwhoogte van de erker maximaal 3 meter is, dan wel 30 cm boven de eerste verdiepingvloer als deze meer is.
- 4 In het gebied hoogte bestaande aanbouw-toegelaten is, in afwijking van het eerste lid, de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van een aan- of uitbouw in het bouwvlak niet meer dan 6 respectievelijk 9 meter, voor zover het gaat om een aan- of uitbouw bij een twee-aangegebouwde woning die legaal aanwezig was op 7 maart 2017.
- 5 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een dakkapel wordt alleen verleend als de bouwhoogte van de dakkapel niet meer is dan de toegelaten bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Paragraaf 5.2.6 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Artikel 5.57 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5.58 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.59 Verboden gevallen

In het gebied bouwwerken geen gebouw zijnde bouwen-verboden is het verboden een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen.

Artikel 5.60 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt beoordeeld aan de hand van de regels in dit artikel.
- 2 De bouwhoogte van een erf- of perceelsafscheiding is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm bouwhoogte erfafscheiding.
- 3 In het gebied bouwhoogte erfafscheiding met hoogteverloop is de bouwhoogte van een erf- of perceelsafscheiding, tot 1 meter voor de voorgevel van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, maximaal 2 meter.
- 4 De bouwhoogte van een vlaggenmast is maximaal 10 meter, waarbij maximaal 3 vlaggenmasten per hoofdgebouw zijn toegestaan.
- 5 In het gebied nutsvoorziening woongebied-toegelaten is de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde maximaal 3,5 meter.
- 6 De bouwhoogte van een lichtmast is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm bouwhoogte lichtmast.
- 7 De bouwhoogte van een ballenvanger is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm bouwhoogte ballenvanger.
- 8 De bouwhoogte van een telecommast is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm bouwhoogte telecommast.
- 9 De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, per functievak is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm oppervlakte bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 10 In het gebied volkstuin woongebied-toegelaten gelden de volgende bouwregels voor kweekkasjes en opbergruimte:
 - a. de bouwhoogte is maximaal 2 meter;
 - b. de oppervlakte is maximaal 5 m² per volkstuin.
- 11 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm bouwhoogte bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 12 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm oppervlakte bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 13 In afwijking van artikel 22.27, aanhef en onder d, 1°, is de bouwhoogte van een sport- of speeltoestel niet hoger dan 4,5 m.
- 14 In het gebied verkeer is de oppervlakte van een overkapping niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm oppervlakte overkapping.
- 15 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat niet kan worden geschaard onder de voorgaande leden is maximaal 3 m.

Paragraaf 5.2.7 Woonruimte gebruiken

Artikel 5.61 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van een woonruimte.

Artikel 5.62 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.63 Algemene regels over wonen

- 1 Een woning wordt gebruikt door ten hoogste één huishouden.
- 2 Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder een huishouden verstaan:
 - a. een 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;
 - b. een huishouden als bedoeld in onderdeel a in combinatie met de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van ten hoogste twee verwanten of andere personen;
 - c. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

Paragraaf 5.2.8 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Artikel 5.64 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 5.65 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.66 Algemene regels uitoefenen beroep of bedrijf aan huis

- 1 Als beroep of bedrijf aan huis is toegelaten:
 - a. een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep;
 - b. een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), dat is opgenomen in categorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - c. een webwinkel, zonder afhaalmogelijkheid;
 - d. detailhandel, ondergeschikt aan een hierboven genoemd beroep of bedrijf aan huis.
- 2 Als beroep of bedrijf aan huis is verboden:
 - a. detailhandel anders dan bedoeld in het eerste lid;
 - b. horeca;
 - c. het exploiteren van een seksinrichting.
- 3 Een beroep of bedrijf aan huis wordt alleen door de bewoner(s) zelf uitgeoefend.
- 4 De oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend is maximaal 40% vloeroppervlakte van het hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen) en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m² vloeroppervlakte.
- 5 Bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis behoudt de woning in overwegende mate haar woonfunctie.
- 6 De uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis heeft een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is.

- 7 Bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis wordt de normale verkeersafwikkeling niet nadelig beïnvloed.
- 8 Parkeren in verband met het uitoefenen van het beroep of bedrijf vindt plaats op eigen terrein.
- 9 Voor de toepassing van dit artikel wordt onder het uitoefenen van een bedrijf aan huis niet verstaan: het aanbieden van bed & breakfast. Op het aanbieden van bed en breakfast is paragraaf 5.2.9 Bed & breakfast aanbieden van toepassing.

Paragraaf 5.2.9 Bed & breakfast aanbieden

Artikel 5.67 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het aanbieden van bed en breakfast in of bij een woning.

Artikel 5.68 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.69 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bed en breakfast aan te bieden in of bij een woning.

Artikel 5.70 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.69 wordt verleend als:

- a. de activiteit plaatsvindt in de woning of een bijbehorend bouwwerk;
- b. bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid ten behoeve van de activiteit;
- c. de gebruiksoppervlakte niet meer is dan 50 m²;
- d. ten behoeve van de bed en breakfast maximaal 6 slaapplekken worden gerealiseerd, verdeeld over maximaal 2 kamers;
- e. de bed en breakfast naar het oordeel van het bevoegd gezag niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Paragraaf 5.2.10 Standplaats innemen

Artikel 5.71 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het innemen van een standplaats op de openbare weg.

Artikel 5.72 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.73 Standplaats innemen

Het innemen van een standplaats is alleen toegestaan in het gebied standplaats innemen-toegelaten.

Paragraaf 5.2.11 Evenement houden

Artikel 5.74 Toepassingsbereik

- 1 Deze paragraaf gaat over het houden van evenementen.
- 2 Naast de regels in deze paragraaf kunnen op het houden van evenementen regels van toepassing zijn op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 5.75 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.76 Evenement houden

Het houden van een evenement is alleen toegestaan in het gebied evenement houden-toegelaten.

Artikel 5.77 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In het gebied omgevingsvergunning evenementen is het verboden zonder omgevingsvergunning een evenement te houden.

Artikel 5.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.77 wordt alleen verleend als:

- a. het gebruik per locatie niet meer is dan veertien dagen per kalenderjaar inclusief opbouwen en afbreken;
- b. de in de omgeving aanwezige functies en waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast;
- c. de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

Paragraaf 5.2.12 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen

Artikel 5.79 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in het archeologisch verwachtingengebied:

- a. graafwerkzaamheden;
- b. bouwen.

Artikel 5.80 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.81 Aanwijzing vergunningplichtige graafwerkzaamheden Archeologische verwachtingengebied

- 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning graafwerkzaamheden uit te voeren in archeologisch verwachtingengebied die:
 - a. dieper onder het maaiveld plaatsvinden dan aangegeven met omgevingsnorm diepte ingreep archeologie (ongeacht de oppervlakte);
 - b. een oppervlakte hebben groter dan de aangegeven met de omgevingsnorm oppervlakte ingreep archeologie (ongeacht de diepte van bodemingrepen).
- 2 Onder graafwerkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden verstaan:
 - a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
 - b. het slopen of verwijderen van muurwerk, ondergrondse kelders en bouwwerken en funderingen onder het maaiveld;
 - c. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 - f. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - g. het bebossen van gronden die niet als bosgrond konden worden aangemerkt op het moment dat dit artikel voor een locatie van toepassing is geworden;
 - h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - j. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - k. het scheuren van grasland;
 - l. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- 3 Het eerste lid geldt niet voor graafwerkzaamheden:
 - a. in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;

- b. die het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - 1. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestratingen en beplantingen;
 - 2. de aanleg van nieuwe en de vervanging van kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 3. ploegen;
 - c. die dienen tot uitvoering van bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
 - d. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij.
4. Als graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder omgevingsvergunning, op grond van het feit dat deze niet voldoen aan de grenswaarde voor oppervlakte als bedoeld in het eerste lid, gelden voor de periode van 24 maanden na afronding van deze werkzaamheden de volgende regels voor graafwerkzaamheden die plaatsvinden op een afstand van minder dan 25 meter van de locatie waar de eerdere werkzaamheden zijn uitgevoerd:
- a. in afwijking van het eerste lid is het, ongeacht de oppervlakte van de ingreep, verboden is om zonder omgevingsvergunning graafwerkzaamheden uit te voeren;
 - b. het derde lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing.

Artikel 5.82 Voorschriften omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5.83 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt een archeologisch onderzoek verstrekt dat aantoonst dat:

- a. ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 5.84 Beoordelingsregels omgevingsvergunning graafwerkzaamheden

Een omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden wordt verleend als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 5.85 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen van een bouwwerk in archeologisch verwachtingengebied wordt alleen verleend als:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen die niet dieper plaatsvinden dan aangegeven met de omgevingsnorm diepte ingreep archeologie onder het maaiveld (ongeacht de oppervlakte);
- b. de bouwwerken betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de fundering wordt benut;
- c. de bouwwerken worden opgericht op maximaal 2,5 m van de funderingen van het te vervangen bouwwerk of de te vervangen bouwwerken ;
- d. de bouwwerken een oppervlakte hebben die niet groter is dan aangegeven met de omgevingsnorm oppervlakte ingreep archeologie (ongeacht de diepte van bodemingrepen).

2. Als niet is voldaan aan het bepaalde in het eerste lid wordt de omgevingsvergunning toch verleend als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn; of

- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Paragraaf 5.2.13 Bodemgevoelig gebouw bouwen

Artikel 5.86 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Artikel 5.87 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.88 Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem

[Gereserveerd]

Artikel 5.89 Maatregelen bij overschrijding waarde toelaatbare kwaliteit

[Gereserveerd]

Artikel 5.90 Meldingsplicht

- 1 Het is verboden een bodemgevoelig gebouw te bouwen op een bodemgevoelige locatie zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
- 2 Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
 - a. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - b. de naam en het adres van degene die de bouwactiviteit verricht;
 - c. het adres waarop de bouwactiviteit wordt verricht;
 - d. de dagtekening;
 - e. bij overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89i, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.

Artikel 5.91 Informatieplicht: ingebruikname na maatregelen op verontreinigde bodem

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.14 Algemeen verboden activiteiten

Artikel 5.92 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over verboden activiteiten.

Artikel 5.93 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 5.94 Algemeen verboden activiteiten

- 1 Bij het verrichten van activiteiten als bedoeld in artikel 4.29 zijn de volgende activiteiten verboden:
 - a. het gebruik als opslag-, los- of laadplaats;
 - b. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen;
 - c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar- en vliegtuigen, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de functie gerichte gebruik van de gronden;
 - d. het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg;
 - e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

- 2 Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor activiteiten die:
 - a. in dit omgevingsplan uitdrukkelijk op een locatie zijn toegelaten; of
 - b. noodzakelijk in verband met activiteiten als bedoeld onder a.

Paragraaf 5.2.15 Algemene ondergeschikte activiteiten

Artikel 5.95 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over algemene ondergeschikte activiteiten die zijn toegestaan.

Artikel 5.96 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 5.97 Algemeen ondergeschikte activiteiten

- 1 Bij het verrichten van activiteiten als bedoeld in artikel 4.29 zijn behalve deze activiteiten, andere gebruiksactiviteiten toegelaten als deze ondergeschikt of ondersteunend zijn aan de toegelaten activiteiten.
- 2 Onder ondergeschikte of ondersteunende activiteiten als bedoeld in het eerste lid kan onder andere worden verstaan:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. tuinen en erven (behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen);
 - d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. water(partijen), waterhuishouding, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. bergbezinkbassins;
 - i. (ondergrondse) afvalinzamelpunten;
 - j. objecten van beeldende kunst;
 - k. kunstwerken;
 - l. natuur.
- 3 Het eerste lid geldt niet voor zover een voorziening op een locatie uitdrukkelijk is uitgesloten op grond van andere regels in dit omgevingsplan.

Artikel 5.98 Bijbehorende voorzieningen - water

- 1 Als op grond van Hoofdstuk 4 of artikel 5.97 water is toegelaten op een locatie, zijn daar ook daarbij behorende voorzieningen toegelaten, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oe-verbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.
- 2 Het eerste lid geldt niet voor zover een voorziening op een locatie uitdrukkelijk is uitgesloten op grond van andere regels in dit omgevingsplan.

Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

Paragraaf 5.3.1 Algemeen

Artikel 5.99 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 4.29.

Artikel 5.100 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.101 Specifieke zorgplicht

[Gereserveerd]

Artikel 5.102 Samenhangende activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.103 Overgangsrecht bestaande geluid- en geurbelasting

[Gereserveerd]

Artikel 5.104 Register bestaande activiteiten met gebruiksruimte

[Gereserveerd]

Artikel 5.105 Meldingsplicht

[Gereserveerd]

Artikel 5.106 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwvervalk

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen

Artikel 5.107 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over:

- a. het bouwen (inclusief nieuwbouw, verbouw, uitbreiding) van een gebouw met parkeerbehoefte;
- b. het starten of wijzigen van activiteiten met gebruiksruimte in een bestaand gebouw waarvan een parkeerbehoefte wordt verwacht.

Artikel 5.108 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.109 Activiteiten met parkeerbehoefte

Een gebouw met een parkeerbehoefte is een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin een of meerdere van de volgende activiteiten met gebruiksruimte worden of kunnen worden verricht:

- a. bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandelsactiviteiten;
- c. dienstverleningsactiviteiten;
- d. recreatie-activiteiten;
- e. sportactiviteiten;
- f. woonactiviteiten;
- g. maatschappelijke activiteiten;
- h. horeca-activiteiten.

Artikel 5.110 Specifieke regels afmeting parkeerplaatsen

Bij woningen in het gebied parkeerplaats realiseren-gebod wordt per perceel minimaal één parkeerplaats gerealiseerd en in stand gehouden, met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter, zoals dit onder meer blijkt uit het handhaven van de verharding, dan wel het toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

Artikel 5.111 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Als een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt aangevraagd, of het gebruik van dat bouwwerk, een behoefte aan parkeergelegenheid oproept, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en deze ook in stand wordt gehouden.
- 2 Bij de beoordeling of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in het eerste lid, hanteert het bevoegd gezag de op het moment van toetsing geldende gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede.

- 3 In afwijking van het eerste lid wordt de omgevingsvergunning ook verleend als niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag invulling wordt gegeven aan de voorwaarden voor afwijking, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede.

Artikel 5.112 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.3 Bedrijfsactiviteiten verrichten – afwijkende categorie

Artikel 5.113 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5.114 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.115 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In het gebied bedrijf-afwijkende categorie-vergunningplicht is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende bedrijfsactiviteiten te verrichten:

- a. bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie 3.1 in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5.116 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.115 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.117, eerste lid, aanhef en onder a, onder iv.

Artikel 5.117 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 De omgevingsvergunning bedoeld in artikel 5.115 wordt verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. geen onevenredige aantasting optreedt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de woonsituatie;
 4. de milieusituatie;
 - b. de bedrijfsactiviteiten, gelet op hun specifieke werkwijze of verschijningsvorm, naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegelaten bedrijven.
- 2 Met het oog op de beoordeling als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a, onder iv, wordt in elk geval voldaan aan:
 - a. de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - b. de regels van Afdeling 22.3.

Artikel 5.118 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verbindt aan de omgevingsvergunning voorschriften voor zover dat noodzakelijk is om zeker te stellen dat de beoordeelde situatie in stand blijft.

Paragraaf 5.3.4 Dienstverleningsactiviteiten verrichten

Artikel 5.119 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van dienstverleningsactiviteiten.

Artikel 5.120 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.121 Algemene regels

In het gebied dienstverlening bg woongebied-toegelaten gelden de volgende regels voor het verrichten van dienstverleningsactiviteiten:

- a. dienstverleningsactiviteiten worden alleen verricht op de begane grond;
- b. de bruto-vloeroppervlakte is maximaal 600 m².

Paragraaf 5.3.5 Detailhandelsactiviteiten verrichten

Artikel 5.122 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van detailhandelsactiviteiten en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten.

Artikel 5.123 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.124 Algemene regels

- 1 In het gebied detailhandel bg woongebied-toegelaten gelden de volgende regels voor het verrichten van detailhandelsactiviteiten:
 - a. detailhandelsactiviteiten worden alleen verricht op de begane grond;
 - b. de bruto-vloeroppervlakte is maximaal 600 m².
- 2 In het gebied horeca bij detailhandel woongebied-toegelaten is het mede exploiteren van horeca, ondergeschikt aan detailhandel, toegelaten, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer is dan 40 m².

Paragraaf 5.3.6 Maatschappelijke activiteiten verrichten

Artikel 5.125 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van maatschappelijke activiteiten en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten.

Artikel 5.126 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.127 Algemene regels

- 1 In het gebied detailhandel bij maatschappelijk woongebied-toegelaten is detailhandel toegelaten, ondergeschikt en ten dienste van maatschappelijke activiteiten.
- 2 In het gebied horeca bij maatschappelijk woongebied-toegelaten is horeca toegelaten, ondergeschikt en ten dienste van maatschappelijke activiteiten.
- 3 In het gebied horeca bij maatschappelijk woongebied beperkt-toegelaten zijn horeca-activiteiten als bedoeld in het eerste lid, en zaalverhuur, toegelaten tot een oppervlakte van maximaal 430 m².
- 4 In het gebied horeca bij maatschappelijk woongebied beperkt 2-toegelaten zijn horeca-activiteiten als bedoeld in het eerste lid toegelaten op maximaal 30% van het totale vloeroppervlak, met een maximum van 40 m².

Paragraaf 5.3.7 Natuuractiviteiten verrichten

Artikel 5.128 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van natuuractiviteiten en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten.

Artikel 5.129 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.130 Algemene regels

In het gebied activiteiten bij natuur-toegelaten worden alleen de volgende ondergeschikte nevenactiviteiten verricht:

- a. agrarisch gebruik ten dienste van de natuurfunctie;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. gebruik ten behoeve van recreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen en schuilhutten.

Paragraaf 5.3.8 Sportactiviteiten verrichten

Artikel 5.131 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van sportactiviteiten en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten.

Artikel 5.132 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.133 Algemene regels

- 1 Bij het verrichten van sportactiviteiten worden alleen de volgende ondergeschikte nevenactiviteiten verricht:
 - a. horeca van categorie 1A conform Bijlage 2 Indeling horeca, in de vorm van sportkantines, met daarbij behorende terrassen ten dienste van de sportactiviteiten;
 - b. het exploiteren van kinderopvang.
- 2 De bruto-vloeroppervlakte van sportkantines is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm oppervlakte sportkantine.

Hoofdstuk 6

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 7

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 8 Procedureregels

Afdeling 8.1 Voorbereiding van besluiten

[Gereserveerd]

Afdeling 8.2 Gemeentelijke projecten van publiek belang

[Gereserveerd]

Afdeling 8.3 Advies

Artikel 8.1 Gemeentelijke adviescommissie

[Gereserveerd]

Artikel 8.2 Advies Veiligheidsregio

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 9

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 10

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 11

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 12

[Gereserveerd]

N

Het opschrift van hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 13

O

Het opschrift van hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 14

P

Het opschrift van hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 15

Q

Het opschrift van hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 16

R

Het opschrift van hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 17

S

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 18

T

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 19

U

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 20

V

Het opschrift van hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 21

W

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

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 22 ACTIVITEITEN

X

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

~~AFDELING~~ Afdeling 22.1 ALGEMEEN

Y

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

~~AFDELING~~ Afdeling 22.2 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN

Z

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

~~AFDELING~~ Afdeling 22.3 MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN

AA

Subparagraaf 22.3.7.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

§ 22.3.7.4 Saneren van de bodem in het gebied De Kempen

[Gereserveerd]

Artikel 22.133

[Gereserveerd]

Artikel 22.134

[Gereserveerd]

Artikel 22.135

[Gereserveerd]

Artikel 22.136

[Gereserveerd]

BB

Het opschrift van afdeling 22.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**~~AFDELING~~ Afdeling 22.4 AANLEGGEN OF WIJZIGEN VAN WEGEN OF SPOORWEGEN
ZONDER GELUIDPRODUCTIEPLAFONDS**

CC

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

~~AFDELING~~ Afdeling 22.5 OVERIGE ACTIVITEITEN

DD

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

~~HOOFDSTUK~~ Hoofdstuk 23 ~~SLOTBEPALINGEN~~ Slotbepalingen

EE

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**BIJLAGE Bijlage I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN;
BEGRIPSBEPALINGEN Begripsbepalingen**

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<u>aan- of uitbouw:</u>	bijbehorend bouwwerk dat aan het hoofdgebouw vast is gebouwd;
<u>aaneengebouwde woning/aaneengesloten woningen:</u>	woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;
<u>aansluitafstand:</u>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<u>aantal bouwlagen van een gebouw:</u>	het aantal bouwlagen van een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;
<u>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:</u>	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;
<u>AS SIKB 2000:</u>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<u>bebouwingsgebied:</u>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<u>bebouwingspercentage:</u>	het in procenten uitgedrukte deel van een in de planregels aangegeven gebied dat ten hoogste mag worden bebouwd;
<u>bed en breakfast:</u>	het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
<u>bedrijfswoning:</u>	woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
<u>beroep of bedrijf aan huis:</u>	beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
<u>bijbehorend bouwwerk:</u>	bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Bbl;
<u>bijgebouw:</u>	vrijstaand bijbehorend bouwwerk, anders dan een overkapping;
<u>bouwen:</u>	bouwen als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingswet;
<u>bouwgrens:</u>	grens van een bouwvlak;
<u>bouwlaag:</u>	doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben;

<u>bouwperceel:</u>	<u>aaneengesloten stuk grond, waar op grond van de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;</u>
<u>bouwperceelgrens:</u>	<u>grens van een bouwperceel;</u>
<u>bouwwerk:</u>	<u>aaneengesloten stuk grond dat onderdeel is van het geometrisch informatieobject Bouwvlakken;</u>
<u>BRL SIKB 2000:</u>	<u>BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;</u>
<u>BRL SIKB 7000:</u>	<u>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;</u>
<u>bruto-vloeroppervlakte:</u>	<u>bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<u>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</u>	<u>gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;</u>
<u>dakhelling:</u>	<u>hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;</u>
<u>detailhandel:</u>	<u>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een internetwinkel of webshop wordt alleen als detailhandel aangemerkt als de mogelijkheid bestaat ter plaatse producten af te halen;</u>
<u>dienstverleningsactiviteiten:</u>	<u>het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;</u>
<u>distributienet voor warmte:</u>	<u>collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;</u>
<u>evenement:</u>	<u>evenement als bedoeld in artikel 2:24 van de Algemene plaatselijke verordening;</u>
<u>garagebox:</u>	<u>gebouw ten behoeve van de stalling van voertuigen en het gebruik als berging ten dienste van woningen;</u>
<u>gebouw:</u>	<u>gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<u>geurgevoelig object:</u>	- gebouw: - dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; - dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en - dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of - geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;

<i>gezoneerd industrieterrein:</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>hoofdgebouw:</i>	gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Bbl;
<i>horeca-activiteiten:</i>	<u>het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;</u>
<i>huishouden:</i>	<u>persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;</u>
<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>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:</i>	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;
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<i>maatschappelijke activiteiten:</i>	<u>activiteiten in het kader van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;</u>
<i>mantelzorg:</i>	<u>mantelzorg als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwen leefomgeving;</u>
<i>NEN 5725:</i>	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
<i>NEN 5740:</i>	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;
<i>NEN 6090:</i>	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
<i>NEN 6578:</i>	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
<i>NEN 6589:</i>	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
<i>NEN 6600-1:</i>	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
<i>NEN 6965:</i>	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
<i>NEN 6966:</i>	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;

<i>NEN-EN 858-1/A1:</i>	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
<i>NEN-EN 858-2:</i>	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
<i>NEN-EN 872:</i>	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
<i>NEN-EN 1825-1:</i>	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
<i>NEN-EN 1825-2:</i>	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
<i>NEN-EN 12566-1:</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
<i>NEN-EN 12673:</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693:</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813:</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3:</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1:</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;

<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechlorideerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en 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>nutsvoorzieningen:</i></u>	<u>voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie, laadpalen en voorzieningen voor koude- en warmteopslag;</u>
<u><i>ondergeschikte bouwonderdelen:</i></u>	<u>ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorste-</u>

	<u>nen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;</u>
<u>ondergeschikte nevenactiviteiten:</u>	<u>activiteiten die op een locatie mogen worden verricht naast de activiteiten die op een locatie zijn toegelaten op grond van hoofdstuk 4 van het omgevingsplan, en die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan die activiteiten;</u>
<u>opgraving:</u>	<u>opgraving als bedoeld in artikel 1.1 van de Ergoedwet;</u>
<u>overkapping:</u>	<u>een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak;</u>
<u>parkeerbehoefte:</u>	<u>het aantal parkeergelegenheden dat nodig is voor bepaalde in de planregels omschreven activiteiten;</u>
<u>peil:</u>	a. <u>voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</u> b. <u>in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;</u> c. <u>indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdam Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);</u>
<u>productiegebonden detailhandel:</u>	<u>detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;</u>
<u>straatpeil:</u>	a. <u>voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</u> b. <u>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;</u>
<u>twee-aaneen gebouwde woning:</u>	<u>woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;</u>
<u>volkstuin:</u>	<u>een particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt, al dan niet deel uitmakend van een complex, waarop niet bedrijfsmatig voedings- en siergewassen worden geteeld;</u>
<u>voorgevel:</u>	<u>de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;</u>
<u>voorgevelrooilijn:</u>	<u>lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;</u>
<u>warmteplan:</u>	<u>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.</u>
<u>wonen:</u>	<u>activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;</u>
<u>woning:</u>	<u>een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;</u>
<u>woonwagen:</u>	<u>woonwagen als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>

<u>zaalverhuur:</u>	<u>het, in samenhang met het verrichten van horeca-activiteiten, verhuren van zalen voor besloten bijeenkomsten of feesten, zoals bruiloften, al dan niet met muziek, verstrekking van (alcohol-houdende) dranken en etenswaren;</u>
<u>zorgwoning/zorgwonen:</u>	<u>een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte ten behoeve van zorg-behoevende personen voor wie de normale woning niet passend of toereikend is; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn;</u>

FF

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht informatieobjecten

[Gereserveerd]

<u>aaneengebouwd bouwen-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_9a9a3fff69dc455797b6e98cdc68e5c6/nld@2026-01-20;1
<u>aantal wooneenheden</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_4140fc6d30940e48dedd1068dd8c262/nld@2026-01-20;1
<u>activiteiten bij natuur-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_8017f536e8af4930b12e7752633c927f/nld@2026-01-20;1
<u>afstand hoofdgebouw tot bouwgrens</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_8c27ca8aa88b46e3bafcc2def020eed3/nld@2026-01-20;1
<u>afstand hoofdgebouw tot zijperceelgrens</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_b92cfc8a507c46629e9a57f4d1e894a9/nld@2026-01-20;1
<u>archeologisch verwachtingengebied</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_fb291ab3beb9424e8208086200b88592/nld@2026-01-20;1
<u>bebouwingspercentage bouwvlak hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_1f584c1b2fe7465bbb6546709689fd34/nld@2026-01-20;1
<u>bedrijf cat 1 en 2 woongebied-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatiegroep_fc5aaf-ca622b418b8eac834bd720557f/nld@2026-01-20;1
<u>bedrijf woongebied</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_a091fa8008c8482485b178da428adcd3/nld@2026-01-20;1
<u>bedrijf-afwijkende categorie-vergunningplicht</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_6b206552d1f74fc2806cd5e9b128c9b9/nld@2026-01-20;1
<u>bedrijfswoning bouwen-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_a27347b92f804cedb29cbe0a52497a04/nld@2026-01-20;1
<u>begraafplaats woongebied-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_8ca0cae9a45c4aa2b3d6e88fe14afd7c/nld@2026-01-20;1
<u>beschermde dorpsgezicht</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/gebiedsaanwijzing_ddc4d1964d464bb38731e4c6b209a606/nld@2026-01-20;1
<u>bijbehorend bouwwerk bouwen-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_094752c79da24ec69852d70873c54a36/nld@2026-01-20;1
<u>Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2025/Bijlage_bedrijvenlijst/nld@2026-01-21;1
<u>Bijlage 2 Indeling horeca</u>	/join/id/regdata/gm0352/2025/Bijlage_Indeling_horeca/nld@2026-01-21;1

<u><i>bouwhoogte ballenvanger</i></u>	<u><i>/join/id/regdata-gm0352/2026/norm_756e3a7afac045418d0d9dc76d0b1b05/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwhoogte bouwwerk geen gebouw zijnde</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_ca-da3189b9b849ef97c7216064752379/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwhoogte erfafscheiding</i></u>	<u><i>/join/id/regdata-gm0352/2026/norm_793d5f99d955445cb92610a51a65de1d/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwhoogte erfafscheiding met hoogteverloop</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_a0b98e5d1df149eeb23cf20c10e5f7c5/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwhoogte gebouw</i></u>	<u><i>/join/id/regdata-gm0352/2026/norm_e4bbb38b80f64d9da45672cd98411d994/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwhoogte hoofdgebouw</i></u>	<u><i>/join/id/regdata-gm0352/2026/norm_d9ba9fd62cf64b9cadc904aa283e7624/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwhoogte lichtmast</i></u>	<u><i>/join/id/regdata-gm0352/2026/norm_662ed2e35c73418ca21b8044ac8fd61d/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwhoogte telecommast</i></u>	<u><i>/join/id/regdata-gm0352/2026/norm_ad305aae034d4591b1cd45d14eede-aa1/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwvlak</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/gebiedsaanwijzing_e69c2a2b5f544ca489ac341ea284d346/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>bouwwerken geen gebouw zijnde bouwen-verboden</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_b8b004f3706e459e8899370918dea305/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>breedte hoofdgebouw</i></u>	<u><i>/join/id/regdata-gm0352/2026/norm_449b67df04af4daea5f0215348d594eb/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>dagbesteding woongebied-toegelaten</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_29b4d158976e49ea87d892958e82db1c/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>detailhandel bg woongebied-toegelaten</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_695bf644a2f14c8887dbdf032e8af7e9/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>detailhandel bij maatschappelijk woongebied-toegelaten</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatiegroep_1cad-dbeb5aba4098ab11fab9c7025c1b/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>detailhandel woongebied</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_9151a3f96ca041f1940ea3c96ff3e394/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>detailhandel woongebied-toegelaten</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_a56a03c3e3b64787ab9a96f70af632dc/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>dienstverlening bg woongebied-toegelaten</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_7fed3556780f401da797ec136cf4fc0c/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>dienstverlening woongebied</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_96fae5fda576410a9c95ac1d8a0e91e9/nld@2026-01-20;1</i></u>
<u><i>dienstverlening woongebied-toegelaten</i></u>	<u><i>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_c0b9ee80ecea446ebd54062209aa78f/nld@2026-01-20;1</i></u>

<u>diepte ingreep archeologie</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_306f39c8fab8432e9c6b0ef27941515e/nld@2026-01-20;1
<u>evenement houden-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_4904106e524148819b91053effed0f02/nld@2026-01-20;1
<u>garagebox woongebied-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_923724a819eb4ef5ac419af0ddb82651/nld@2026-01-20;1
<u>gebouw bouwen-verboden</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_bbad56f573434630b85319eb9af340f1/nld@2026-01-20;1
<u>goothoogte gebouw</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_def49bcf5934522bcea134a3037c323/nld@2026-01-20;1
<u>goothoogte hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_74c94f42baa741328a009843da9f6c6d/nld@2026-01-20;1
<u>groen</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatiegroep_ece-ca75a7c35444680be7fc0a463b63c/nld@2026-01-20;1
<u>hoogte bestaande aanbouw-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatiegroep_72ab21b7fa-ce44c5a3cc1f951c13f788/nld@2026-01-20;1
<u>horeca bij detailhandel woongebied-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_0d4cfbf921bb4f40accd8cedc801336c/nld@2026-01-20;1
<u>horeca bij maatschappelijk woongebied beperkt 2-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_5b85097eb5d742afada8b976e371c25f/nld@2026-01-20;1
<u>horeca bij maatschappelijk woongebied beperkt-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatiegroep_63aaf-da96c824af69d54198e911470b9/nld@2026-01-20;1
<u>horeca bij maatschappelijk woongebied-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_c98c17b3658d4976913a52efa7111c9a/nld@2026-01-20;1
<u>horeca cat 1 en 2 woongebied-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_917c9864fe084a2eb5d0431cb9d8e913/nld@2026-01-20;1
<u>horeca woongebied</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_2022fa3fd637401899675aeb5ae683d6/nld@2026-01-20;1
<u>inhoud bedrijfswoning</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_2dc791e05ed3426b9a7569bc513cf9e3/nld@2026-01-20;1
<u>inhoud gebouw</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_ff29a4bf4b1d4fc281202b2dd5f6c231/nld@2026-01-20;1
<u>inhoud hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_b9613ed9eda54e87afe9af87ec9c5e05/nld@2026-01-20;1
<u>maatschappelijk woongebied</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_87ef9985d95641cabcb832eb3321374d/nld@2026-01-20;1
<u>maatschappelijk woongebied-toegelaten</u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_e0866e5a685248d48b589f0fb5460e55/nld@2026-01-20;1

<u><i>natuur</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_3fe338137c604c3699b7e75833ab1d53/nld@2026-01-20;1
<u><i>natuur (gebiedstype)</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_b12908a09d974125b71df89a0266ee26/nld@2026-01-20;1
<u><i>nutsvoorziening woongebied-toegelaten</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_5e392383728a4e11aaffe6090a26724b/nld@2026-01-20;1
<u><i>omgevingsplangebied</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_b6b2376700ea4779884a35832a4f4355/nld@2026-01-20;1
<u><i>omgevingsvergunning evenementen</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_859b8deefc0b42d0b396ef5e5c8d59f0/nld@2026-01-20;1
<u><i>openbaar gebied</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_e29c7cc3b0ab42f9aceab72e394bd43d/nld@2026-01-20;1
<u><i>oppervlakte bijbehorende bouwwerken</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_1a8440e3e1884ba4b858ed20f206355/nld@2026-01-20;1
<u><i>oppervlakte bouwwerk geen gebouw zijnde</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_feda7ff-bae79482ea96a739c6efa0fc1/nld@2026-01-20;1
<u><i>oppervlakte gebouw</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_a81532e915ff4a88b361b617aee77e68/nld@2026-01-20;1
<u><i>oppervlakte ingreep archeologie</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_60e949c686414e56b55e3db3d9c795b6/nld@2026-01-20;1
<u><i>oppervlakte overkapping</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_3559a6d509f74415b7025265f4ede7b0/nld@2026-01-20;1
<u><i>oppervlakte sportkantine</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/norm_5d572ff9baa640fdb8d7277ed419e0cb/nld@2026-01-20;1
<u><i>parkeerplaats realiseren-gebod</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatiegroep_49f03eed-df1a4cbe97f928ef43294707/nld@2026-01-20;1
<u><i>parkeren woongebied-verbod</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_1d5fc5bf9f504ab08716b7ff968fefb5/nld@2026-01-20;1
<u><i>recreatie woongebied</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_69d4540dd0404eb39e2f8df8689dacb9/nld@2026-01-20;1
<u><i>sport woongebied</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_00343469bf8a4129b7d04fa7ee5a4486/nld@2026-01-20;1
<u><i>sport woongebied-toegelaten</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_6e45b73d58cd40fc89015056fb91c327/nld@2026-01-20;1
<u><i>sportzaal en sportschool woongebied-toegelaten</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_e68175a9daed4e35ab86cf32891965f8/nld@2026-01-20;1
<u><i>standplaats innemen-toegelaten</i></u>	/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_768bbf59b2e94ad9be8895616bb775ef/nld@2026-01-20;1

<u>telecommast woongebied-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_4c129e3a9b9646afa96bd7a7affe4fa/nld@2026-01-20;1</u>
<u>terras woongebied-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_fb530ee9be2d46fda3e4b6771f91ed50/nld@2026-01-20;1</u>
<u>transportbedrijf woongebied-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_3cdb6545876343c2a7bb0162e4f8b45/nld@2026-01-20;1</u>
<u>tuincentrum woongebied-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_07f694ac86b249c4a0596f58fec23a50/nld@2026-01-20;1</u>
<u>twee-aaneen bouwen-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_7bed88b1374146fc94e1191ea5c03be2/nld@2026-01-20;1</u>
<u>verkeer</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_abad8aea55ea430f9213c605629801a0/nld@2026-01-20;1</u>
<u>verspringend bouwen-gebod</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_42b506b0b9b44139bd01eb4d90ee6cfe/nld@2026-01-20;1</u>
<u>voedselbank woongebied-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_e85f7d7fc1ab4e7999c898c45066923d/nld@2026-01-20;1</u>
<u>volkstuin woongebied-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_a268e37c420143458067aae8fd80ca17/nld@2026-01-20;1</u>
<u>vrijstaand bouwen-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_704402db71a14a53a75f2996eb8dc93f/nld@2026-01-20;1</u>
<u>water</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_289e37546c4b4b38b5a309e83fdc75d6/nld@2026-01-20;1</u>
<u>wonen woongebied</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_66fd048de57a4c859404c96badf383b5/nld@2026-01-20;1</u>
<u>wonen woongebied-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_c1205e1b09ce42b69fbff2b307acee7/nld@2026-01-20;1</u>
<u>woongebied</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_ff87b9bf47a24666a44feafd93817b3e/nld@2026-01-20;1</u>
<u>zorgwonen woongebied-toegelaten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0352/2026/locatie-groep_6b2bf485d0b6479e81d26751a60e7e1b/nld@2026-01-20;1</u>

GG

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

Toelichting

HH

Voor artikelgewijzetoelichting 'ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN' wordt een algemeenetoelichting ingevoegd, luidende:

Algemene toelichting

Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt het omgevingsplan. In het gemeentelijke omgevingsplan zullen, net als in het bestemmingsplan, regels staan over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast zullen in het omgevingsplan regels staan over milieu. Het gaat dan vaak om regels die voorheen door de rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om het omgevingsplan al dan niet in delen vast te stellen. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft ervoor gekozen om het omgevingsplan voor de hele gemeente stap voor stap en per deelgebied tot stand te brengen.

Voor elke stap neemt de gemeenteraad een apart wijzigingsbesluit. Informatie over elk afzonderlijk wijzigingsbesluit is opgenomen in de motivering bij dat besluit. Die motivering is steeds te vinden door het wijzigingsbesluit op te zoeken in het Gemeenteblad.^[1] Déze toelichting bevat alleen algemene informatie over het omgevingsplan van Wijk bij Duurstede.

Zolang er nog geen omgevingsplan is, gelden de oude bestemmingsplannen (en andere regels) nog gewoon. Oude bestemmingsplannen zijn onderdeel van het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan'. Hierin staan de bestemmingsplannen, een aantal verordeningen en een aantal oude rijksregels opgenomen (de 'bruidsschat').^[2]

Tot nu toe zijn de volgende deelgebieden verwerkt:

- Kern Langbroek (wijzigingsbesluit omgevingsplan Langbroek) (ontwerp)

Wat is er nieuw? En wat blijft hetzelfde?

Eén omgevingsplan voor de hele gemeente

Een belangrijke verandering is in elk geval: er komt maar één omgevingsplan voor de hele gemeente Wijk bij Duurstede. Vroeger had Wijk bij Duurstede meerdere bestemmingsplannen. Die bestonden naast elkaar. Dat is te zien in de afbeelding hieronder.

^[1] Ga naar <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/uitgebreidzoeken/officielebekendmakingen> of gebruik deze rechtstreekse link om te zoeken in het gemeenteblad van Wijk bij Duurstede.

^[2] Meer informatie over het tijdelijke deel van het omgevingsplan en de bruidsschat is te vinden op de website van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO).

Verwerking van verschillende bestemmingsplannen in één omgevingsplan



In het omgevingsplan worden al die plannen samengevoegd. Bij dat samenvoegen merken we soms dat er (kleine) verschillen zijn. Bij het samenvoegen proberen we verschillen weg te nemen, als die niet nodig zijn. Daarbij zorgen we ervoor dat inwoners van Wijk bij Duurstede er niet op achteruit gaan. Dit is hieronder verder toegelicht.

Veel regels blijven hetzelfde

In Wijk bij Duurstede zijn er al regels over bouwen en ruimtelijke ordening. Die staan in bestemmingsplannen. Voor de meeste situaties werken die regels nog prima. De regels worden dan ook niet anders. Het omgevingsplan regelt dan hetzelfde als het oude bestemmingsplan. Het wordt alleen anders opgeschreven, en het plan ziet er anders uit. Dat heeft te maken met de verandering van 'bestemmingsplan' naar 'omgevingsplan'.

Soms willen we dingen wél anders regelen. Dan passen we de regels aan. Bij het voorbereiden van het omgevingsplan hanteren we daarvoor de volgende uitgangspunten.

1. In beginsel wordt alles beleidsneutraal omgezet. Dat wil zeggen dat bestaande rechten en plichten opnieuw worden overgenomen. De nieuwe regels regelen in beginsel hetzelfde als de oude regels, tenzij er een specifieke reden is om het anders te doen.
2. Er wordt geharmoniseerd waar dit mogelijk is. In de loop der tijd kunnen onbedoelde of onnodige verschillen zijn ontstaan tussen verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente. Zulke verschillen worden waar mogelijk rechtgetrokken. Verschillen die nodig blijven voor specifieke situaties, houden we natuurlijk in stand.
3. Er kunnen juridische redenen zijn waarom een regeling moet worden aangepast. Dit kunnen aanpassingen zijn vanwege de stelselwijziging, instructieregels van het Rijk en/of provincie en het afstemmen van oude gemeentelijke regels op de bruidsschat.
4. Er kunnen beleidsmatige aanpassingen worden doorgevoerd.
5. Kansen voor vereenvoudiging van regelgeving worden meegenomen.
6. Er wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van algemene regels; uitzonderingen nemen we alleen op, als dat echt nodig is voor een specifieke situatie.

Uw weg vinden in het omgevingsplan

Een omgevingsplan ziet er heel anders uit dan een bestemmingsplan. Dat komt door de Omgevingswet. U kunt het omgevingsplan raadplegen via een speciale website: Regels op de kaart. Op de website staat een instructievideo die u helpt bij het eerste gebruik.

In het omgevingsplan staan regels over allerlei onderwerpen. Hoofdstuk 4 van het omgevingsplan wijst hierbij de weg:

- In afdeling 4.1 staan thema's. Voor elk thema is in afdeling 4.1 een verwijzing opgenomen naar een paragraaf in hoofdstuk 5. In die paragraaf staan dan de regels over dat thema.
- In afdeling 4.2 staan gebiedstypen. Elke locatie in de gemeente hoort bij één gebiedstype, bijvoorbeeld 'woongebied'. Voor elk gebiedstype is in afdeling 4.2 bepaald, welke activiteiten daar mogen worden verricht. Ook zijn verwijzingen opgenomen naar regels in hoofdstuk 5 die gaan over die activiteiten.

De meeste inhoudelijke regels van het omgevingsplan staan dus in hoofdstuk 5. De regels in hoofdstuk 5 zijn alleen van toepassing voor zover dat is bepaald in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 4 is een 'richtingaanwijzer'.

Andere belangrijke hoofdstukken in het omgevingsplan zijn hoofdstuk 1 (hierin staan onder andere de begripsbepalingen) en hoofdstuk 2 (hierin staan onder andere de doelen die de gemeente met het plan nastreeft).

Deze opbouw van het omgevingsplan sluit aan bij de opbouw van het voorbeeld-omgevingsplan van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): de geïntegreerde staalkaarten (<https://vng.nl/artikelen/de-geintegreerde-versie-van-de-staalkaarten>). Wel zijn er verschillen omdat in de staalkaarten geen regels staan voor alles dat de gemeente Wijk bij Duurstede wil regelen. Om die regels in te voegen moest soms ook de opbouw worden aangepast.

De bruidsschat staat voorlopig nog in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Op termijn wordt de bruidsschat verwerkt in hoofdstuk 4 en 5.

II

Het opschrift van artikelgewijzetoelichting 'ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN Artikelsgewijze toelichting

JJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22.

Begrippen die voorkomen in dit omgevingsplan, worden uitgelegd in Bijlage I.

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

Sommige begrippen komen voor in dit omgevingsplan en ook in de rijksregels van de Omgevingswet. In die gevallen betekent zo'n begrip in het omgevingsplan hetzelfde als in de rijksregels. Dat is alleen anders, als dat expliciet is aangegeven in Bijlage I.

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

Het omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede wordt stapsgewijs opgebouwd, totdat het het hele grondgebied betreft. Dat groeiende plangebied van het omgevingsplan wordt aangeduid als het 'omgevingsplangebied'. Die locatie is dus ook gekoppeld aan regels in de hoofdstukken 1 tot en met 8 van het omgevingsplan die een algemene werking hebben. Een uitzondering is artikel

1.1 (begripsbepalingen). De begripsbepalingen zijn ook van belang voor de uitleg van hoofdstuk 22. Daarom heeft dit artikel als werkingsgebied de hele gemeente.

Hoofdstuk 22 (de bruidsschat) en hoofdstuk 23 (slotbepalingen) hebben als werkingsgebied de hele gemeente.

Artikel 1.3 Schakelbepaling bruidsschat

Hoofdstuk 22 (de bruidsschat) bevat regels om te zorgen dat regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'goed werken'. Zo bevat hoofdstuk 22 regels over aanvraagvereisten voor aanlegvergunningen uit het tijdelijke deel. Die regels moeten echter ook komen te gelden voor aanlegvergunningen uit het definitieve deel van het omgevingsplan. Daarom is deze schakelbepaling opgenomen. Als hoofdstuk 22 zelf wordt verwerkt in het omgevingsplan, komt dit artikel te vervallen.

KK

Na sectie 1 worden vijf secties ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 2 Doelen en omgevingswaarden

Afdeling 2.1 Doelen omgevingsplan

Deze afdeling is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze afdeling.

Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

[Gereserveerd]

Afdeling 2.2 Verplichte omgevingswaarden

[Gereserveerd]

Afdeling 2.3 Facultatieve omgevingswaarden

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 3 Programma's

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Afdeling 4.1 Thema's

Dit omgevingsplan is opgebouwd volgens het voorbeeld van de Geïntegreerde Staalkaart van de VNG. De staalkaart hanteert in hoofdstuk 4 een onderscheid in thema's en gebiedstypen. Samengevat zijn de spelregels voor het regelen van activiteiten in de staalkaart:

Thema's

- Werk activiteiten primair als thema uit. Neem die op in afdeling 4.1.
- De regels voor een thema kunnen gemeentebreed zijn, maar je kunt ook met kleinere werkingsgebieden werken. Dat noemen we deelgebieden.
- Bij thema's stellen we direct regels en sluiten we activiteiten niet in of uit.

Gebiedstypen

- In gebiedstypen regelen we alleen activiteiten met gebruiksruimte en alleen als het nodig is. Neem die op in afdeling 4.2.
- Bij de regels over gebiedstypen sluiten we activiteiten altijd in of uit, voordat we er regels over stellen.
- Gebiedstypen overlappen elkaar niet en zijn samen dekkend voor het gemeentelijke grondgebied.

Activiteiten

- De regels over activiteiten hebben een zo klein mogelijke 'korrelgrootte' (in het verlengde van Wabo en Bal).
- Hoofdstuk 5 kent een zo plat mogelijke structuur.
- Regels over activiteiten gelden alleen voor zover ze in hoofdstuk 4 zijn geactiveerd.

De thema's hebben een vaste opbouw. In het eerste artikel van de desbetreffende paragraaf worden de doelen benoemd die van toepassing zijn op het thema. In de daaropvolgende artikelen wordt opgesomd welke paragrafen van toepassing zijn op de desbetreffende activiteit. Het artikel fungeert dan ook als spil en richtingaanwijzer tussen de bibliotheek met activiteiten die in hoofdstuk 5 is opgenomen.

De activiteiten in hoofdstuk 5 zijn slechts in een bepaald gebied van toepassing voor zover ze zijn 'aangezet' in hoofdstuk 4.

Paragraaf 4.1.1 (Bouw)werken

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over bouwwerken en werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde. Wie een activiteit verricht met betrekking tot bouwwerken en andere werken moet voldoen aan de regels die zijn genoemd in deze paragraaf.

Artikel 4.2 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.3 Gebouw bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het bouwen van een gebouw (een hoofdgebouw, een bijbehorend bouwwerk of een ander gebouw). Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 4.4 Hoofdgebouw bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het bouwen van een hoofdgebouw. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 4.5 Bedrijfswoning bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het bouwen van een bedrijfswoning. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 4.6 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 4.7 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Paragraaf 4.1.2 Woonruimte

Artikel 4.8 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte. Concreet zijn de volgende activiteiten uitgewerkt:

- a. het aanbieden van huisvesting in verband met mantelzorg;
- b. het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis;
- c. het uitoefenen van bed & breakfast.

Artikel 4.9 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.10 Woonruimte gebruiken

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het gebruiken van woonruimte. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 4.11 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 4.12 Bed & breakfast aanbieden

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het aanbieden van bed & breakfast. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Paragraaf 4.1.3 Infrastructuur en voor publiek toegankelijke ruimte

Artikel 4.13 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot infrastructuur en de voor het publiek toegankelijke ruimte.

Artikel 4.14 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.15 Standplaats innemen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het innemen van een standplaats. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 4.16 Evenementen houden

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het houden van een evenement. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Paragraaf 4.1.4 Cultureel erfgoed

Artikel 4.17 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed.

Artikel 4.18 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.19 Activiteiten in gebieden met een archeologische verwachting

De gemeente heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de verwachte archeologische waarden in de bodem. Hierbij is voor het gehele grondgebied een verdeling gemaakt naar zes gebieden: van gebieden zeer hoge archeologische verwachtingswaarde tot gebieden met zonder archeologische verwachtingswaarde. Deze waarden zijn in het gemeentelijk archeologisch beleid als volgt ingedeeld:

1. terrein van zeer hoge archeologische waarde, rijksbeschermd;
2. terrein van archeologische waarde;
3. hoge archeologische verwachting;
4. middelhoge archeologische verwachting;
5. lage archeologische verwachting;
6. geen archeologische verwachting.

De verschillende gebieden zijn als geometrisch informatieobject opgenomen in dit omgevingsplan. In paragraaf 5.2.13 zijn regels gesteld over het graven in deze gebieden. Er geldt een vergunningplicht voor graven of er gelden extra beoordelingsregels voor het bouwen. Of deze vergunningplicht voor het graven of de extra beoordelingsregels voor het bouwen gelden, hangt af van de omvang en diepte van de graafwerkzaamheden. Naar mate de archeologische verwachtingswaarde van een gebied groter is, gelden de vergunningplicht en extra beoordelingsregels bij een kleinere omvang en diepte.

Daar waar geen archeologische verwachting (6) of een lage archeologische verwachting (5) geldt, gelden geen vergunningplicht en/of extra beoordelingsregels voor het bouwen. De terreinen van zeer hoge archeologische waarde zijn rijksbeschermd. Deze hebben hun bescherming op grond van rijksbeleid en worden niet geregeld met een gemeentelijk omgevingsplan. De terreinen van archeologische waarde, hoge archeologische verwachting en middelhoge archeologische verwachting zijn wel doorvertaald in het omgevingsplan.

Archeologische (verwachtings)waarde	Maximale diepte graafwerkzaamheden	Maximale omvang graafwerkzaamheden
Terreinen van archeologische waarde	50 cm	100 m ²
	40 cm (locatiespecifiek)	0 m ² (locatiespecifiek)
Hoge archeologische verwachting	50 cm	500 m ²
Middelhoge archeologische verwachting	100 cm	1.000 m ²

Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 5.130, derde tot en met vijfde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Paragraaf 4.1.5 Milieu

Artikel 4.20 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot milieu.

Artikel 4.21 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.22 Bodemgevoelig gebouw bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het bouwen van een bodemgevoelig gebouw. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Paragraaf 4.1.6 Algemeen verboden activiteiten

Artikel 4.23 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten die in het algemeen altijd verboden zijn.

Artikel 4.24 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.25 Algemeen verboden activiteiten

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte en activiteiten in openbaar gebied en natuur (gebiedstype). Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Paragraaf 4.1.7 Algemene ondergeschikte activiteiten

Artikel 4.26 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten die worden uitgeoefend, ondergeschikt aan andere activiteiten.

Artikel 4.27 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.28 Algemeen ondergeschikte activiteiten

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van ondergeschikte activiteiten in samenhang met activiteiten met gebruiksruimte en activiteiten in openbaar gebied en natuur (gebiedstype). Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Afdeling 4.2 Gebiedstypen

Ten behoeve van het indelen van de planregels in dit omgevingsplan, is het grondgebied van de gemeente verdeeld in gebiedstypen of categorieën, zoals:

- a. woongebied;
- b. bedrijventerrein;
- c. buitengebied.

Activiteiten met gebruiksruimte

Afdeling 4.2 regelt per gebiedstype uitsluitend de activiteiten met gebruiksruimte. Dit betekent dat in afdeling 4.2 voor elk gebiedstype wordt bepaald, welke activiteiten met gebruiksruimte daar zijn toegelaten.

Voor het regelen van activiteiten met gebruiksruimte in afdeling 4.2 wordt gewerkt met herkenbare activiteiten met een vrije grote "korrelgrootte": wonen, bedrijfsmatige activiteiten verrichten, maatschappelijke activiteiten verrichten, etc. De concrete regels waaraan bij deze activiteiten moet worden voldaan staan in hoofdstuk 5 en hebben een kleinere korrelgrootte, zoals geurveroorzakende activiteit verrichten of geluidgevoelig gebouw toevoegen.

Een activiteit kan tegelijkertijd onder thematische regels en onder regels over activiteiten met gebruiksruimte binnen een gebiedstype vallen.

Paragraaf 4.2.1 Algemeen

Dit omgevingsplan is opgebouwd volgens het voorbeeld van de Geïntegreerde Staalkaart van de VNG. De staalkaart hanteert in hoofdstuk 4 een onderscheid in thema's en gebiedstypen. Samengevat zijn de spelregels voor het regelen van activiteiten in de staalkaart: _____

Thema's

- Werk activiteiten primair als thema uit. Neem die op in afdeling 4.1.
- De regels voor een thema kunnen gemeentebreed zijn, maar je kunt ook met kleinere werkingsgebieden werken. Dat noemen we deelgebieden.
- Bij thema's stellen we direct regels en sluiten we activiteiten niet in of uit.

Gebiedstypen

- In gebiedstypen regelen we alleen activiteiten met gebruiksruimte en alleen als het nodig is. Neem die op in afdeling 4.2.
- Bij de regels over gebiedstypen sluiten we activiteiten altijd in of uit, voordat we er regels over stellen.
- Gebiedstypen overlappen elkaar niet en zijn samen dekkend voor het gemeentelijke grondgebied.

Activiteiten

- De regels over activiteiten hebben een zo klein mogelijke 'korrelgrootte' (in het verlengde van Wabo en Bal).
- Hoofdstuk 5 kent een zo plat mogelijke structuur.
- Regels over activiteiten gelden alleen voor zover ze in hoofdstuk 4 zijn geactiveerd.

De gebiedstypen hebben een vaste opbouw. In het eerste artikel van de desbetreffende paragraaf worden de doelen benoemd die van toepassing zijn op het gebiedstype. In de daaropvolgende artikelen wordt opgesomd welke paragrafen van toepassing zijn op de desbetreffende activiteit. Het artikel fungeert dan ook als spil en richtingaanwijzer tussen de bibliotheek met activiteiten die in hoofdstuk 5 is opgenomen. De activiteiten in hoofdstuk 5 zijn slechts in een bepaald gebied van toepassing voor zover ze zijn 'aangezet' in hoofdstuk 4.

Artikel 4.29 Toepassingsbereik

(Lid 1)

In dit artikel is geregeld voor welke activiteiten met gebruiksruimte regels worden gesteld in deze afdeling. Deze lijst is opgenomen, zodat bij het insluiten van activiteiten per gebiedstype ook direct duidelijk is welke activiteiten zijn uitgesloten. Deze in- of uitgesloten activiteiten noemen we ook wel 'herkenbare activiteiten'. De lijst in dit artikel is bedoeld als een limitatieve lijst. Alle activiteiten met gebruiksruimte die in deze afdeling geregeld moeten worden, kunnen namelijk onder één van de activiteiten uit deze lijst ondergebracht worden.

Per gebiedstype wordt bepaald welke activiteiten uit deze lijst worden ingesloten binnen dat gebiedstype. De activiteiten uit deze lijst die niet worden ingesloten, zijn uitgesloten. Ook wordt per gebiedstype bepaald aan welke regels over activiteiten uit afdeling 5.3 moet worden voldaan bij het verrichten van de ingesloten activiteiten. De activiteiten die in afdeling 5.3 zijn opgenomen, noemen we ook wel 'deelactiviteiten', omdat het in feite activiteiten zijn die onderdeel uitmaken van de ingesloten 'herkenbare activiteiten'.

(Lid 2)

In de fysieke leefomgeving vinden ook andere activiteiten plaats dan 'activiteiten met gebruiksruimte'. Er is behoefte om ook voor zulke activiteiten te bepalen waar deze zijn toegelaten. Dat geldt in het bijzonder voor het vastleggen van openbaar gebied (de functies Groen, Verkeer en Water) en voor natuur (gebiedstype). Daarom zijn daar in deze afdeling ook regels over gesteld.

Artikel 4.30 Oogmerken

Het omgevingsplan heeft meerdere doelen en oogmerken. Een belangrijk doel, dat is vastgelegd in de Omgevingswet (artikel 4.2) is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is het belangrijkste oogmerk van het in- en uitsluiten van activiteiten. Daarom is dat oogmerk hier herhaald.

Paragraaf 4.2.2 Openbaar gebied

Artikel 4.31 Aanwijzing

Met dit artikel wordt het gebiedstype Openbaar gebied aangewezen en wordt de locatie daarvan bepaald.

Artikel 4.32 Doelen en waarden

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.33 Insluiten activiteiten

In het eerste lid wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke activiteiten zijn toegelaten in het openbaar gebied. Deze aanwijzing betekent niet dat al die activiteiten overal in het openbaar gebied zijn toegelaten. Waar welke activiteiten zijn toegelaten wordt bepaald in de andere artikelen in deze paragraaf.

In die artikelen worden herkenbare activiteiten ingesloten. Dit zijn concrete activiteiten die vergeleken kunnen worden met de hoofdbestemmingen en functies die voorheen in bestemmingsplannen waren opgenomen (op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). In een gebiedstype openbaar gebied zijn diverse functies aanwezig. Door deze functies als activiteit in te sluiten wordt hetzelfde bereikt als nu met verschillende hoofdbestemmingen.

Artikel 4.34 Groenactiviteiten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven waar groenactiviteiten zijn toegelaten in het openbaar gebied.

Artikel 4.35 Wateractiviteiten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven waar wateractiviteiten zijn toegelaten in het openbaar gebied.

Artikel 4.36 Verkeersactiviteiten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven waar verkeersactiviteiten zijn toegelaten in het openbaar gebied.

Paragraaf 4.2.3 Natuur

Artikel 4.37 Aanwijzing

Met dit artikel wordt het gebiedstype Natuur aangewezen en wordt de locatie daarvan bepaald.

Artikel 4.38 Doelen en waarden

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.39 Insluiten activiteiten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke activiteiten zijn toegelaten in het gebiedstype natuur.

Artikel 4.40 Natuuractiviteiten

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van natuuractiviteiten. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Paragraaf 4.2.4 Woongebied

Subparagraaf 4.2.4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 4.41 Aanwijzing

Met dit artikel wordt het gebiedstype Woongebied aangewezen en wordt de locatie daarvan bepaald.

Artikel 4.42 Doelen en waarden

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 4.43 Insluiten activiteiten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke activiteiten zijn toegelaten in het woongebied.

Subparagraaf 4.2.4.2 Bedrijfsactiviteiten

Artikel 4.44 Bedrijfsactiviteiten - toegelaten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten in het woongebied, en waar precies.

Artikel 4.45 Bedrijfsactiviteiten - verboden

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn verboden in het woongebied.

Artikel 4.46 Bedrijfsactiviteiten - regels

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van bedrijfsactiviteiten. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Subparagraaf 4.2.4.3 Dienstverleningsactiviteiten

Artikel 4.47 Dienstverleningsactiviteiten – toegelaten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke dienstverleningsactiviteiten zijn toegelaten in het woongebied, en waar precies.

Artikel 4.48 Dienstverleningsactiviteiten - regels

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van dienstverleningsactiviteiten. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Subparagraaf 4.2.4.4 Detailhandelsactiviteiten

Artikel 4.49 Detailhandelsactiviteiten - toegelaten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke detailhandelsactiviteiten zijn toegelaten in het woongebied, en waar precies.

Artikel 4.50 Detailhandelsactiviteiten - regels

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van detailhandelsactiviteiten. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Subparagraaf 4.2.4.5 Horeca-activiteiten

Artikel 4.51 Horeca-activiteiten - toegelaten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke horeca-activiteiten zijn toegelaten in het woongebied, en waar precies.

Artikel 4.52 Horeca-activiteiten - regels

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van horeca-activiteiten. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Subparagraaf 4.2.4.6 Maatschappelijke activiteiten

Artikel 4.53 Maatschappelijke activiteiten - toegelaten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke maatschappelijke activiteiten zijn toegelaten in het woongebied, en waar precies.

Artikel 4.54 Maatschappelijke activiteiten - verbod

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke maatschappelijke activiteiten zijn verboden in het woongebied.

Artikel 4.55 Maatschappelijke activiteiten - regels

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van maatschappelijke. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Subparagraaf 4.2.4.7 Recreatie-activiteiten

Artikel 4.56 Recreatie-activiteiten - toegelaten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke recreatie-activiteiten zijn toegelaten in het woongebied, en waar precies.

Artikel 4.57 Recreatie-activiteiten - regels

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van recreatie-activiteiten. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Subparagraaf 4.2.4.8 Sportactiviteiten

Artikel 4.58 Sportactiviteiten - toegelaten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke sportactiviteiten zijn toegelaten in het woongebied, en waar precies.

Artikel 4.59 Sportactiviteiten - regels

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van sportactiviteiten. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Subparagraaf 4.2.4.9 Woonactiviteiten

Artikel 4.60 Woonactiviteiten - toegelaten

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke woonactiviteiten zijn toegelaten in het woongebied, en waar precies.

Artikel 4.61 Woonactiviteiten - verbod

In dit artikel wordt, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangegeven welke woonactiviteiten zijn verboden in het woongebied.

Artikel 4.62 Woonactiviteiten - regels

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn op het verrichten van woonactiviteiten. Dit artikel heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Hoofdstuk 5 Activiteiten

Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

Deze afdeling gaat over de activiteiten in hoofdstuk 5 voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald bij de thema's of de gebiedstypen.

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

De regels over activiteiten in hoofdstuk 5 zijn alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald bij de thema's (afdeling 4.1) of de gebiedstypen (afdeling 4.2). In dit artikel wordt een uitzondering gemaakt voor de algemene bepalingen als bedoeld in afdeling 5.1 en paragraaf 5.3.1. (algemene bepalingen voor gebiedsgerichte activiteiten).

Artikel 5.2 Normadressaat

In dit artikel is voor heel hoofdstuk 5 de normadressaat bepaald. Binnen het stelsel van de wet wordt degene die de activiteit verricht primair verantwoordelijk geacht voor de naleving van de regels die gelden voor het verrichten van activiteiten. Voor vergunningplichtige activiteiten is dat expliciet verwoord in artikel 5.37, eerste lid, van de wet. Het gaat daarbij om degene die verantwoordelijk is voor het verrichten van de activiteiten, zoals de eigenaar of de opdrachtgever. Deze moet de vergunningvoorschriften zelf naleven en zorgen dat deze door zijn werknemers of contractanten worden nageleefd. Dit artikel bevat een soortgelijke bepaling voor de activiteiten die worden geregeld met algemene regels: degene die de activiteiten verricht, moet voldoen aan de regels van dit besluit, en ervoor zorgen dat de mensen of bedrijven die voor haar of hem werkzaamheden verrichten zich aan de regels over de activiteit houden. Het is primair de vergunninghouder of melder die zich aan de regels moet houden. Bij handhaving kan iedereen die het in zijn macht heeft om de overtreding te beëindigen echter worden aangesproken. In relatie tot de activiteit bouwen kan een aannemer of onderaannemer rechtstreeks worden aangesproken. In specifieke artikelen van dit hoofdstuk kan

een andere normadressaat zijn aangewezen. Meestal zal het dan gaan om de rechthebbende op een perceel.

Artikel 5.3 Maatwerkvoorschriften

[Gereserveerd]

Artikel 5.4 Specifieke zorgplicht

In dit artikel is een zorgplicht opgenomen voor iedereen die activiteiten verricht die in dit hoofdstuk worden geregeld. Diegene moet zich rekenschap geven van de doelen, met het oog waarop de regels in het hoofdstuk over die activiteit zijn gesteld. Op iedereen rust de verplichting om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om nadelige gevolgen voor die doelen te voorkomen of, als dat niet kan, te beperken. Als die nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten. In de verschillende afdelingen en (sub)paragrafen van dit hoofdstuk is de specifieke zorgplicht vaak uitgewerkt met een aantal maatregelen die in ieder geval tot deze zorgplicht wordt gerekend.

Artikel 5.5 Algemene gegevens bij een melding

Als op grond van dit omgevingsplan een melding moet gedaan aan het bevoegd gezag, moeten hierbij in elk geval bepaalde gegevens worden verstrekt. De plicht om gegevens te verstrekken vloeit niet voort uit dit artikel. Die plicht is namelijk per activiteit opgenomen in de paragrafen van deze afdeling. Als in een paragraaf van deze afdeling het doen van een melding is voorgeschreven, wordt daarbij om specifieke gegevens gevraagd. Die gegevens worden dan verstrekt in aanvulling op de algemene gegevens uit dit artikel.

Artikel 5.6 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Als op grond van dit omgevingsplan, gegevens en bescheiden aan het bevoegd gezag worden verstrekt, worden die gegevens begeleid door een aantal algemene gegevens. De plicht om gegevens te verstrekken vloeit niet voort uit dit artikel. Die plicht is namelijk per activiteit opgenomen in de paragrafen van deze afdeling. Als in een paragraaf van deze afdeling het verstrekken van gegevens en bescheiden is voorgeschreven, bijvoorbeeld vóórdat wordt begonnen met die activiteit, wordt daarbij om specifieke gegevens gevraagd. Die gegevens worden dan verstrekt in aanvulling op de algemene gegevens uit dit artikel.

Artikel 5.7 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat

Het eerste lid regelt dat een naamswijziging of adreswijziging wordt doorgegeven aan het bevoegd gezag vóórdat de wijziging een feit is. Dat is vooral voor de initiatiefnemer zelf van belang: diegene wil immers dat correspondentie van het bevoegd gezag op het juiste adres aankomt.

Het tweede lid regelt dat bij overdracht van de activiteit naar iemand anders, de daardoor gewijzigde gegevens aan het bevoegd gezag worden verstrekt. Bijvoorbeeld omdat een bedrijf onder dezelfde bedrijfsnaam en op hetzelfde adres wordt voorgezet, maar wisselt van eigenaar. Dit sluit aan op artikel 5.37 van de Omgevingswet, waar hetzelfde over vergunninghouders is geregeld.

Artikel 5.8 Gegevens en bescheiden op verzoek van het bevoegd gezag

Dit artikel regelt dat gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt aan het bevoegd gezag, als dat bevoegd gezag die gegevens en bescheiden nodig heeft om voor een specifieke activiteit of een specifieke locatie te beoordelen of de algemene regels en eventuele maatwerkvoorschriften die voor die activiteit of die locatie gelden, nog volstaan.

Het gaat om gegevens en bescheiden waar het bevoegd gezag om vraagt. Degene die de activiteit verricht hoeft dus niet uit eigen beweging gegevens of bescheiden op te sturen; al staat dat natuurlijk vrij. Het gaat in dit artikel alleen om de situatie dat het bevoegd gezag wil bekijken of de algemene regels en maatwerkvoorschriften voor de activiteit nog toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de gezondheid en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu. Bij ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu kan gedacht worden aan het beschikbaar komen van nieuwe passende preventieve maatregelen of de actualisatie van de beste beschikbare technieken. De ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu kunnen bijvoorbeeld aan de orde zijn als er door cumulatieve activiteiten een verslechtering van de kwaliteit van lucht, veiligheid, geluid, oppervlak-

tewater of grondwater optreedt. Met deze formulering is aangesloten op dezelfde regeling voor vergunningplichtige gevallen, zoals opgenomen in artikel 16.56 in combinatie met artikel 5.38 van de Omgevingswet. Zie de artikelsgewijze toelichting op die artikelen voor verdere uitleg over 'ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu' en 'ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu'. Gegevens waarover degene die de activiteit uitvoert niet redelijkerwijs de beschikking kan krijgen, hoeven uiteraard niet te worden verstrekt.

Artikel 5.9 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.10 Gelijkwaardige maatregelen (algemeen)

[Gereserveerd]

Artikel 5.11 Informeren over een ongewoon voorval

[Gereserveerd]

Artikel 5.12 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval

[Gereserveerd]

Artikel 5.13 Informeren over bijzondere omstandigheden die geen ongewoon voorval zijn

[Gereserveerd]

Artikel 5.14 Maatregelen bij bijzondere omstandigheden in de fysieke leefomgeving

[Gereserveerd]

Artikel 5.15 Algemene beoordelingsregel

[Gereserveerd]

Artikel 5.16 Anti-dubbeltelregel

Net als voorheen in het bestemmingsplan, is in het omgevingsplan een anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een omgevingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

Deze afdeling gaat over de activiteiten in hoofdstuk 5 voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald bij de thema's.

Paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen

Deze paragraaf bevat algemene regels over bouwen, die van toepassing zijn op alle categorieën bouwwerken: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarbij moet worden gedacht aan aansluitplichten op nutsvoorzieningen voor water, elektriciteit en gas, bereikbaarheid voor brandweer, maar ook meetbepalingen en regels over het uitzetten van rooilijnen en bebouwingsgrenzen. Veel van de regels, in het bijzonder die over aansluitplichten, zijn overgenomen uit de bruidsschat. De betreffende regels waren voorheen in het Bouwbesluit opgenomen (en waren dus locatie-onafhankelijk).

Artikel 5.17 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat bevat een reeks bepalingen die van toepassing zijn op alle verschillende bouwactiviteiten. Onder bouwen verstaat de Omgevingswet: 'plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten vernieuwen veranderen of vergroten' (van een bouwwerk). Het begrip bouwwerk is eveneens in de (bijlage van de) Omgevingswet gedefinieerd: 'constructie van enige omvang van hout steen

metaal of ander materiaal die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart'.

Artikel 5.18 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.19 Meetbepalingen

In dit artikel zijn meetbepalingen opgenomen die niet voorkomen in de Omgevingswet of de hierop gebaseerde regelgeving, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving, maar die wel relevant zijn bij de toepassing van de regels.

Meetbepalingen die van toepassing zijn op de bruidsschat (hoofdstuk 22) zijn niet hier opgenomen maar in hoofdstuk 22 zelf.

Artikel 5.20 Specifieke zorgplicht

Om ongewenste situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen moeten maatregelen worden getroffen door degene die de werkzaamheden verricht. Voor zover het daarbij gaat om maatregelen ter voorkoming van letsel van personen en gevaar voor de veiligheid van belendingen wordt dat geregeld door artikel 7.15 van het Besluit bouwwerken leefomgeving; daarbij gaat het zowel om het voorkomen van letsel van personen op belendende percelen als om letsel van personen die zich onbevoegd op de bouwplaats bevinden. De veiligheid van het op de bouwplaats werkzame personeel valt onder de Arbeidsomstandighedenwet. Dit artikel heeft betrekking op het voorkomen van beschadiging dan wel belemmering van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving van het bouw- of sloopterrein bevinden. Het gaat in dit artikel dus om het voorkomen van schade, hinder en overlast en niet om aspecten van gezondheid en veiligheid. De manier waarop in de praktijk invulling wordt gegeven aan dit artikel zal afhankelijk zijn van de locatie en de aanwezigheid van bebouwing en mensen in de omgeving daarvan. Dit biedt de benodigde ruimte voor maatwerk en legt de eerste verantwoordelijkheid neer bij diegene die de werkzaamheden uitvoert.

Artikel 5.21 Aanvullende beoordelingsregels parkmanagement bedrijventerrein

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.22 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.23 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.24 Aansluiting op distributienet voor gas

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.25 Aansluiting op distributienet voor warmte

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.26 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.27 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.28 Bluswatervoorziening

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.29 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.30 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.31 Beschermd dorpsgezicht

Dit artikel regelt welke specifieke beoordelingsregels moeten worden toegepast bij het beoordelen van een aanvraag voor een binnenplanse omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als de aanvraag betrekking heeft op beschermd dorpsgezicht.

Artikel 5.32 Flexibiliteit bouwregels vanwege duurzaamheid

Dit artikel regelt welke specifieke beoordelingsregels moeten worden toegepast bij het beoordelen van een aanvraag voor een binnenplanse omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, met het oog op flexibiliteit ten behoeve van duurzaamheid.

Artikel 5.33 Legaal bestaande bebouwing met afwijkende maatvoering

Soms voldoet een bestaand bouwwerk niet aan de regels van het omgevingsplan. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergunning is verleend voor die specifieke maatvoering. Dit artikel zorgt ervoor dat zulke legale bebouwing toegestaan blijft.

Paragraaf 5.2.2 Gebouw bouwen

Artikel 5.34 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een gebouw. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing zijn op alle categorieën gebouwen: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Artikel 5.35 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.36 Verboden gevallen

Soms is het bouwen van een gebouw verboden. Dit artikel bepaalt wanneer en op welke locatie(s) dat het geval is.

Artikel 5.37 Afdekking gebouwen (helling of plat)

Dit artikel regelt wat de maximale bouwhoogte is van een gebouw met een plat dak, als er voor die locatie regels zijn over goot- en bouwhoogte.

Artikel 5.38 Ondergronds bouwen (onderkeldering)

Dit artikel regelt wat de regels zijn als ondergronds wordt gebouwd. Dat wil zeggen als iemand een kelder bouwt.

Artikel 5.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel regelt wat de beoordelingsregels zijn voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een gebouw, in aanvulling over de regels over afdekking (artikel 5.30) en onderkeldering (artikel 5.31). Die beoordelingsregels zijn verschillend, afhankelijk van de locaties en het type gebouw.

Als voor een specifiek gebouw geen beoordelingsregels in dit artikel staan, dan zijn er beoordelingsregels uit paragraaf 5.2.3 (hoofdgebouw bouwen) of paragraaf 5.2.5 (bijbehorend bouwwerk bouwen) van toepassing. Is het gebouw een bijbehorend bouwwerk, dan kan het ook vergunningvrij zijn op grond van artikel 22.27 van de bruidsschat.

Paragraaf 5.2.3 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 5.40 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een hoofdgebouw.

Artikel 5.41 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.42 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel is gereserveerd voor het omzetten van een artikel uit de bruidsschat. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling. Voor een hoofdgebouw is een omgevingsvergunning nodig als dat volgt uit afdeling 22.2 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Artikel 5.43 Bijzondere aanvraagvereisten

Dit artikel is gereserveerd voor het omzetten van een artikel uit de bruidsschat. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling. De aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor een bouwwerk staan in artikel 22.35 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Artikel 5.44 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel regelt wat de beoordelingsregels zijn voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw. Die beoordelingsregels zijn verschillend, afhankelijk van de locaties en het type gebouw.

Paragraaf 5.2.4 Bedrijfswoning bouwen

Artikel 5.45 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bedrijfswoning.

Artikel 5.46 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.47 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel is gereserveerd voor het omzetten van een artikel uit de bruidsschat. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling. Voor een bedrijfswoning is een omgevingsvergunning nodig als dat volgt uit afdeling 22.2 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Artikel 5.48 Bijzondere aanvraagvereisten

Dit artikel is gereserveerd voor het omzetten van een artikel uit de bruidsschat. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling. De aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor een bouwwerk staan in artikel 22.35 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Artikel 5.49 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel regelt wat de beoordelingsregels zijn voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning.

Paragraaf 5.2.5 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Artikel 5.50 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is vaak vergunningvrij, mits aan een aantal eisen en eisen wordt voldaan. Die eisen staan voorlopig nog in hoofdstuk 22 (artikel 22.27 en artikel 22.36). Een bijbehorend bouwwerk dat niet voldoet aan deze eisen is verboden, tenzij het voldoet aan de regels die in deze paragraaf zijn opgenomen over het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 5.51 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.53 Algemene regels bijbehorend bouwwerk achtererfgebied

Dit artikel is gereserveerd voor het omzetten van een artikel uit de bruidsschat. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling. Voor een bijbehorend bouwwerk is geen omgevingsvergunning nodig als wordt voldaan aan de regels uit artikel 22.27 en artikel 22.36 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Artikel 5.54 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel is gereserveerd voor het omzetten van een artikel uit de bruidsschat. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling. Voor een bijbehorend bouwwerk is een omgevingsvergunning nodig als dat volgt uit afdeling 22.2 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Artikel 5.55 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Dit artikel is gereserveerd voor het omzetten van een artikel uit de bruidsschat. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling. De aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor een bouwwerk staan in artikel 22.35 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Artikel 5.56 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel regelt wat de beoordelingsregels zijn voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een (vergunningplichtig) bijbehorend bouwwerk. Die beoordelingsregels zijn verschillend, afhankelijk van de locaties en het type gebouw.

Paragraaf 5.2.6 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Artikel 5.57 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 5.58 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.60 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel regelt wat de beoordelingsregels zijn voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een (vergunningplichtig) bouwwerk, geen gebouw zijnde. Die beoordelingsregels zijn verschillend, afhankelijk van de locaties en het type gebouw.

Paragraaf 5.2.7 Woonruimte gebruiken

Artikel 5.61 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van een woonruimte.

Artikel 5.62 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.63 Algemene regels over wonen

Hier de lijstaanhef

1. Een woning wordt gebruikt door ten hoogste één huishouden.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder een huishouden verstaan:
 - a. 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;
 - b. een huishouden, bedoeld onder a, in combinatie met de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van ten hoogste twee verwanten of andere personen;
 - c. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

Een woning mag worden bewoond door één huishouden, en niet meer. Toch is het wenselijk om ook vormen van inwoning, en gezamenlijke huisvesting, mogelijk te maken. Dat wordt geregeld in dit artikel.

Paragraaf 5.2.8 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Artikel 5.64 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 5.65 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.66 Algemene regels uitoefenen beroep of bedrijf aan huis

Voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is geen vergunning nodig en ook hoeft geen melding te worden gedaan. Er gelden algemene (direct werkende) regels die ertoe strekken dat de activiteiten ondergeschikt blijven aan het wonen. De regels in dit artikel werken voortdurend. Bestaande beroepen en bedrijven aan huis die hun bedrijfsvoering veranderen of intensiveren moeten ook voldoen aan deze regels.

Paragraaf 5.2.9 Bed & breakfast aanbieden

Artikel 5.67 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het aanbieden van bed & breakfast in of bij een woning.

Artikel 5.68 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.69 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel regelt dat een omgevingsvergunning nodig om bed & breakfast aan te bieden in of bij een woning.

Artikel 5.70 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor het aanbieden van bed & breakfast wordt verleend. De vergunning wordt verleend als de aanvraag voldoet aan alle eisen die in dit artikel zijn opgenomen.

Paragraaf 5.2.10 Standplaats innemen

Artikel 5.71 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het innemen van een standplaats. De regels in deze paragraaf gelden in aanvulling op de regels over standplaatsen die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 5.72 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.73 Standplaats innemen

Dit artikel regelt dat een standplaats alleen mag worden ingenomen op bepaalde aangewezen locaties. Let op! Voor het innemen van een standplaats gelden daarnaast regels op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Paragraaf 5.2.11 Evenement houden

Artikel 5.74 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het houden van evenementen. De regels in deze paragraaf gelden in aanvulling op de regels over evenementen die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 5.75 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.76 Evenement houden

Dit artikel regelt dat een standplaats alleen mag worden ingenomen op bepaalde aangewezen locaties. Let op! Voor het houden van evenementen gelden daarnaast regels op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 5.77 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel regelt dat het verboden is om een evenement te houden op een locatie, die niet is aangewezen in artikel 5.72, behalve als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Let op! Voor het houden van evenementen gelden daarnaast regels op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 5.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor het houden van een evenement wordt verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend als de aanvraag voldoet aan alle eisen die in dit artikel zijn opgenomen. Let op! Voor het houden van evenementen gelden daarnaast regels op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Paragraaf 5.2.12 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen

Artikel 5.79 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitvoeren van graafwerkzaamheden en bouwen in gebieden met archeologische verwachtingen.

Artikel 5.80 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.81 Aanwijzing vergunningplichtige graafwerkzaamheden Archeologische verwachtingengebied

Er geldt een vergunningplicht voor graven die afhangt van de omvang en diepte van de graafwerkzaamheden. Naar mate de archeologische verwachtingswaarde van een gebied groter is, geldt de vergunningplicht bij een kleinere omvang en diepte.

Artikel 5.82 Voorschriften omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden gericht op het beschermen van archeologische waarden. Die voorschriften kunnen betrekking hebben op technische maatregelen, de verplichting om een opgraving te doen of de verplichting om de werkzaamheden te laten begeleiden door een archeoloog. Uitgangspunt is dat archeologische waarden bij voorkeur in situ (op de plek zelf) worden behouden, want dit is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan zal via opgravingen en het documenteren van archeologische waarden gezorgd moeten worden dat deze waarden niet verloren gaan. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor deze werkzaamheden.

Het gaat hierbij om de omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden als bedoeld in artikel 5.77 en om de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 22.26, waarvoor in beoordelingsregels zijn opgenomen.

Artikel 5.83 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in een gebied met archeologische verwachtingen moet, naast de aanduiding van de locatie van de werkzaamheden, ook een archeologisch onderzoek worden aangeleverd. Het artikel regelt welke informatie in dat onderzoek moet staan.

Het gaat hierbij om de omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden als bedoeld in artikel 5.77 en om de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 22.26, waarvoor in artikel 5.81 beoordelingsregels zijn opgenomen.

Artikel 5.84 Beoordelingsregels omgevingsvergunning graafwerkzaamheden

Het behoud van archeologische waarden is van groot belang. Het Verdrag van Valletta bevordert dat al het culturele erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter wordt beschermd. De omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden in gebieden met een archeologische verwachtingswaarde wordt daarom alleen verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden die in dit artikel zijn opgenomen.

Artikel 5.85 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen

Dit artikel regelt welke specifieke beoordelingsregels moeten worden toegepast bij het beoordelen van een aanvraag voor een binnenplanse omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als de aanvraag betrekking heeft op het archeologische verwachtingengebied.

Paragraaf 5.2.13 Bodemgevoelig gebouw bouwen

Voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie gelden instructieregels die zijn opgenomen in subparagraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Op grond van die regels moeten in het omgevingsplan regels worden gesteld over:

- waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem;
- maatregelen bij overschrijding waarden toelaatbare kwaliteit;
- meldingsplicht voor bouwactiviteit bodemgevoelig gebouw;
- informatieplicht ingebruikname bodemgevoelig gebouw na treffen van maatregelen.

Een deel van deze regels is (nog) opgenomen in de bruidsschat (hoofdstuk 22) en dus (nog) niet opgenomen in deze paragraaf. Er zijn wel reserveringen opgenomen voor omzetting van deze bruidsschatartikelen.

Artikel 5.86 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn van toepassing op het toelaten van een bouwactiviteit bestaande uit het bouwen van een **bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie**. In artikel 5.89g Bkl wordt het begrip bodemgevoelig gebouw omschreven.

Een **bodemgevoelig gebouw** is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. De omschrijving sluit aan bij de term verblijfsfunctie die is gebruikt in de (voormalige) regeling onder de Woningwet. In een bodemgevoelig gebouw kunnen zich alle in het Besluit bouwwerken leefomgeving gehanteerde gebruiksfuncties bevinden, mits daar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn (dus bijvoorbeeld niet: transformatorhuisje, gemaal, schuur bij woning, loods waar alleen kort geladen of gelost wordt). Tevens zijn een woonschip en woonwagen aangewezen als bodemgevoelig gebouw (met name vanwege de aangrenzende tuin of het aangrenzende terrein).

Een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving van ten hoogste 50 m² wordt niet beschouwd als een bodemgevoelig gebouw. Deze bouwactiviteiten zijn uitgezonderd van de vergunningplicht voor bouwen en van de verplichting om bodemonderzoek te doen. Het rijk vindt dat de geringe omvang van de bouwactiviteit (in het algemeen) niet in verhouding staat tot de lasten van bodemonderzoek en sanering.

Een **bodemgevoelige locatie** is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tevens wordt daaronder de aangrenzende aaneengesloten tuin of het aangrenzende aaneengesloten terrein verstaan, net als een onmiddellijk aan een woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

Artikel 5.87 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.88 Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.89 Maatregelen bij overschrijding waarde toelaatbare kwaliteit

Dit artikel is gereserveerd voor het omzetten van een artikel uit de bruidsschat. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.90 Meldingsplicht

(Lid 1)

De gemeente moet, op grond van artikel 5.89I van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in het omgevingsplan regelen dat het verboden is om een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie te bouwen zonder dit ten minste 4 weken voor het begin ervan te melden.

(Lid 2)

Dit lid bevat de indieningsvereisten van de melding die in het omgevingsplan moeten worden opgenomen. Voor de opgesomde indieningsvereisten is inhoudelijk aangesloten bij het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dezelfde indieningsvereisten zijn overgenomen.

Artikel 5.91 Informatieplicht: ingebruikname na maatregelen op verontreinigde bodem

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Paragraaf 5.2.14 Algemeen verboden activiteiten

Artikel 5.92 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten die in het algemeen altijd verboden zijn.

Artikel 5.93 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.94 Algemeen verboden activiteiten

(Lid 1)

Bij het verrichten van activiteiten met gebruikruimte en activiteiten in openbaar gebied en natuur (gebiedstype) (artikel 4.30) zijn de activiteiten, die zijn genoemd in het eerste lid, verboden.

(Lid 2)

Er geldt een uitzondering op het verbod als een bepaalde activiteit uitdrukkelijk is toegelaten, of noodzakelijk is om een toegelaten activiteit met gebruikruimte uit te oefenen.

Paragraaf 5.2.15 Algemene ondergeschikte activiteiten

Artikel 5.95 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten die worden uitgeoefend, ondergeschikt aan andere activiteiten.

Artikel 5.96 Doelen

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.97 Algemeen ondergeschikte activiteiten

(Lid 1)

Bij het verrichten van activiteiten met gebruikruimte en activiteiten in openbaar gebied en natuur (gebiedstype) (artikel 4.30) is het ook altijd toegelaten om andere activiteiten te verrichten, als deze ondergeschikt of ondersteunend zijn aan de activiteiten als bedoeld in artikel 4.30.

(Lid 2)

Hier zijn voorbeelden genoemd van activiteiten die kunnen voorkomen als ondergeschikte of ondersteunende activiteiten. Een activiteit die hier genoemd wordt is niet automatisch toegelaten. Er moet altijd de vraag worden beantwoord of de activiteit ondergeschikt of ondersteunend is aan de activiteiten, als bedoeld in artikel 4.30, die op een locatie zijn toegelaten.

(Lid 3)

Een activiteit is niet toegelaten als ondergeschikte of ondersteunende activiteit als die activiteit ergens uitdrukkelijk is verboden.

Artikel 5.98 Bijbehorende voorzieningen - water

(Lid 1)

Waar water is toegelaten op grond van dit omgevingsplan, zijn ook bijbehorende voorzieningen toegelaten.

(Lid 2)

Een voorziening is niet toegelaten als deze ergens uitdrukkelijk is verboden.

Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

Paragraaf 5.3.1 Algemeen

Artikel 5.99 Toepassingsbereik

Afdeling 5.3 is van toepassing op locatiegebonden activiteiten met gebruiksruimte. Daarmee worden activiteiten bedoeld, die zowel fysieke gebruiksruimte benutten als vanwege milieuaspecten ruimte nodig hebben. De term milieubelastende activiteiten is daarvoor te beperkt, en wordt dus hier niet gebruikt. Het betreft dus planologische- en milieugebruiksruimte voor voortdurende activiteiten (dus niet kortdurende, tijdelijke activiteiten, zoals bouw, sloop of bouw- of woonrijp maken). Ook infrastructuur zoals wegen, spoorwegen en vaarwegen zijn activiteiten met gebruiksruimte.

Artikel 5.100 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.101 Specifieke zorgplicht

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.102 Samenhangende activiteiten

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.103 Overgangsrecht bestaande geluid- en geurbelasting

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.104 Register bestaande activiteiten met gebruiksruimte

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.105 Meldingsplicht

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.106 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwvervalk

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Paragraaf 5.3.2 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - algemeen

Activiteiten met gebruiksruimte die leiden tot nieuwe of extra parkeerbehoefte moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Wat onder voldoende wordt verstaan is opgenomen in de richtlijn voor parkeernormen (een beleidsregel). De parkeernormen verschillen per gebied.

Artikel 5.107 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing als een gebouw wordt gebouwd, of het gebruik van een bestaand gebouw wordt gewijzigd, op een manier waardoor een parkeerbehoefte ontstaat.

Artikel 5.108 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.109 Activiteiten met parkeerbehoefte

In dit artikel is opgenomen wat onder een gebouw met parkeerbehoefte wordt verstaan en dus wanneer de parkeernormen van toepassing zijn.

Artikel 5.110 Specifieke regels afmeting parkeerplaatsen

In dit artikel staan specifieke regels over afmetingen van parkeerplaatsen, die alleen op bepaalde locaties gelden.

Artikel 5.111 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Als een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd, wordt getoetst of wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

Dit artikel regelt hoe het bevoegd gezag een vergunningaanvraag moet beoordelen.

Artikel 5.112 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Paragraaf 5.3.3 Bedrijfsactiviteiten verrichten – afwijkende categorie

Artikel 5.113 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5.114 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.115 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel regelt welke bedrijfsactiviteiten alleen zijn toegelaten als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. (artikel 4.45 regelt welke bedrijfsactiviteiten zonder omgevingsvergunning mogen worden verricht.)

Artikel 5.116 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag moet een milieuraapport worden gevoegd, zodat het bevoegd gezag de effecten op de milieusituatie kan beoordelen (zie artikel 5.113).

Artikel 5.117 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel regelt hoe het bevoegd gezag een vergunningaanvraag moet beoordelen.

Artikel 5.118 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, om ervoor te zorgen dat de bedrijfsactiviteiten blijven voldoen aan de omschrijving uit de aanvraag.

Paragraaf 5.3.4 Dienstverleningsactiviteiten verrichten

Artikel 5.119 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van dienstverleningsactiviteiten.

Artikel 5.120 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.121 Algemene regels

Dit artikel regelt welke beperkingen er zijn voor het verrichten van dienstverleningsactiviteiten.

Paragraaf 5.3.5 Detailhandelsactiviteiten verrichten

Artikel 5.122 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van detailhandelsactiviteiten en activiteiten die daar ondergeschikt aan zijn.

Artikel 5.123 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.124 Algemene regels

Dit artikel regelt welke beperkingen er zijn voor het verrichten van detailhandelsactiviteiten en activiteiten die daar ondergeschikt aan zijn.

Paragraaf 5.3.6 Maatschappelijke activiteiten verrichten

Artikel 5.125 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van maatschappelijke activiteiten en activiteiten die daar ondergeschikt aan zijn.

Artikel 5.126 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.127 Algemene regels

Dit artikel regelt welke beperkingen er zijn voor het verrichten van maatschappelijke activiteiten en activiteiten die daar ondergeschikt aan zijn.

Paragraaf 5.3.7 Natuuractiviteiten verrichten

Artikel 5.128 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van natuuractiviteiten en activiteiten die daar ondergeschikt aan zijn.

Artikel 5.129 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.130 Algemene regels

Dit artikel regelt welke beperkingen er zijn voor het verrichten van natuuractiviteiten en activiteiten die daar ondergeschikt aan zijn.

Paragraaf 5.3.8 Sportactiviteiten verrichten

Artikel 5.131 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van sportactiviteiten en activiteiten die daar ondergeschikt aan zijn.

Artikel 5.132 Oogmerken

Dit artikel is gereserveerd. Op een later moment wordt een besluit genomen over het invullen van deze bepaling.

Artikel 5.133 Algemene regels

Dit artikel regelt welke beperkingen er zijn voor het verrichten van sportactiviteiten en activiteiten die daar ondergeschikt aan zijn.

Hoofdstuk 8 Procedureregels

Afdeling 8.1 Voorbereiding van besluiten

[Gereserveerd]

Afdeling 8.2 Gemeentelijke projecten van publiek belang

[Gereserveerd]

Afdeling 8.3 Advies

Artikel 8.1 Gemeentelijke adviescommissie

[Gereserveerd]

Artikel 8.2 Advies Veiligheidsregio

[Gereserveerd]

LL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK Hoofdstuk 22 ACTIVITEITEN

MM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING Afdeling 22.1 ALGEMEEN

NN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING Afdeling 22.2 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN

OO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING Afdeling 22.3 MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN

PP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**~~AFDELING~~ Afdeling 22.4 AANLEGGEN OF WIJZIGEN VAN WEGEN OF SPOORWEGEN
ZONDER GELUIDPRODUCTIEPLAFONDS**

QQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~AFDELING~~ Afdeling 22.5 OVERIGE ACTIVITEITEN

RR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**~~BIJLAGE Bijlage I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN;
BEGRIPSBEPALINGEN~~ Begripsbepalingen**

Motivering

Hoofdstuk 1 Algemene inleiding

Paragraaf 1.1 Inleiding

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft ervoor gekozen om het omgevingsplan voor de hele gemeente stap voor stap en per deelgebied tot stand te brengen. Sinds 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, beschikt de gemeente over een 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan. Hierin zijn de bestemmingsplannen, een aantal verordeningen en de gedecentraliseerde rijksregels opgenomen. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt in stappen – achtereenvolgende wijzigingsbesluiten – omgezet naar het definitieve omgevingsplan. Dat betekent dat de komende jaren voor alle deelgebieden in de gemeente omgevingsplannen worden gemaakt. Deze omgevingsplannen vormen straks gezamenlijk het gemeentedekkend (nieuwe) omgevingsplan.

De eerste stap in dit traject is het wijzigingsbesluit voor de kern Langbroek. Dit gebied heeft een relatief lage dynamiek en kent veel verschillende functies (zoals wonen, bedrijven, recreatie, sport). Bovendien zijn de geldende regels in Langbroek het oudst. Daarom wordt met dit deelgebied begonnen.

Met voorliggend wijzigingsbesluit 'omgevingsplan Langbroek' is het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Wijk bij Duurstede gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op **omzetting van de bestemmingsplannen ter plaatse van Langbroek**. Met dit wijzigingsbesluit zijn de regels uit alle bestaande bestemmingsplannen van de bebouwde kom van Langbroek omgezet naar het omgevingsplan (het precieze plangebied is aangegeven in paragraaf 1.3).

Met dit wijzigingsbesluit is de eerste stap gezet in het tot stand brengen van het omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede.

Paragraaf 1.2 Achtergrond: van tijdelijk naar definitief omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt het omgevingsplan. In het gemeentelijke omgevingsplan zullen, net als in het bestemmingsplan, regels staan over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast zullen in het omgevingsplan regels staan over milieu. Het gaat dan vaak om regels die voorheen door de rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'. De bruidsschat is sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (zie paragraaf 1.1); de gemeente moet deze nog (al dan niet aangepast) omzetten naar het definitieve deel. Dit gebeurt op een later moment.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om het omgevingsplan al dan niet in delen vast te stellen. Het uitgangspunt is om deze uitdaging in delen te verdelen en te beginnen met het 'deelgebied Langbroek'. Zolang het definitieve omgevingsplan nog niet is vastgesteld, gelden nog de oude regels, zoals het oude bestemmingsplan.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dit wijzigingsbesluit is de eerste stap.

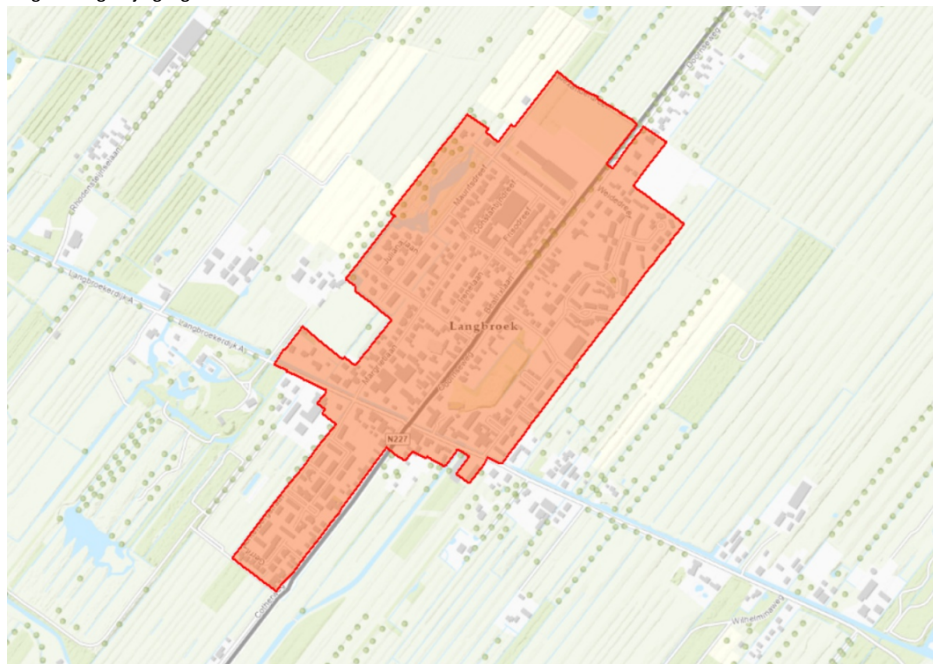
Paragraaf 1.3 Plangebied en geldende bestemmingsplannen

Omzetting bestemmingsplannen Langbroek

De regels die zijn overgezet vanuit bestemmingsplannen hebben alleen betrekking op de bestaande bebouwde kom van Langbroek. Een kaart is opgenomen in Figuur 1.

Figuur 1

Begrenzing wijzigingsbesluit



Hiermee zijn in het omgevingsplan de bestemmingsplannen verwerkt die zijn genoemd in Tabel 1. Met dit wijzigingsbesluit worden deze bestemmingsplannen dan ook ingetrokken. Zodra dit wijzigingsbesluit in werking is getreden, zullen de bestemmingsplannen niet meer gelden voor het plangebied van dit wijzigingsbesluit. Sommige van deze bestemmingsplannen golden voor een groter plangebied dan dit wijzigingsbesluit. Voor dat deel blijven de bestemmingsplannen voorlopig nog gelden.

Tabel 1. Verwerkte bestemmingsplannen

Plannaam	IMRO-code
Bestemmingsplan Oranjarahof	NL.IMRO.0352.bplbroranhof-va01
Langbroek	NL.IMRO.0352.bplbrlangbroek-or01
Doornseweg 32	NL.IMRO.0352.bplbrdoornseweg32-or01
Uem en Wennekes	NL.IMRO.0352.bplbruemenwennekes-va01
Oranjarahof 2012	NL.IMRO.0352.bplbroranhof2012-va02
Cotherweg 25-29, Langbroek	NL.IMRO.0352.lbrcotherweg2529-bva1
Verzamelplan 2018 (deels, voor wat betreft het deelgebied Langbroek)	NL.IMRO.0352.totverzamelbp18-bva2
Paraplubestemmingsplan standplaatsen (deels, voor wat betreft het deelgebied Langbroek)	NL.IMRO.0352.totstandplaatsen-bva1

Omzetting omgevingsvergunningen Langbroek

Tegelijkertijd zijn ook omgevingsvergunningen verwerkt. Dit zijn vergunningen die in het verleden zijn verleend om af te wijken van het omgevingsplan. De onderstaande vergunningen zijn in het verleden verleend (Tabel 2). Daarbij is afgeweken van het bestemmingsplan. Deze vergunningen zijn nu verwerkt in het omgevingsplan; de afwijking is via het omgevingsplan definitief toegelaten.

Tabel 2. Verwerkte omgevingsvergunningen

Vergunning	Onderwerp
Alexanderdreef 16	De functie sport binnen de bestemmingen groen en bedrijf
Constantijndreef, Frisodreef, Marijkelaan	Bouwen van een woongebouw met afwijkende goothoogte
Doornseweg 61	Bouwen van een overkapping
Prins Clausdreef 43	Bouw van een woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak
Weidedreef 9	Een voedselbank binnen sportbestemming

Paragraaf 1.4 Aanpak op hoofdlijnen

Bij het voorbereiden van dit eerste wijzigingsbesluit is in hoofdzaak gekeken naar twee vragen.

- Wat wil de gemeente regelen, met het oog op doelen in de fysieke leefomgeving? Dit zijn de inhoudelijke uitgangspunten van het plan.
- Hoe wil de gemeente dit regelen? Hierbij worden de inhoudelijke uitgangspunten concreet vertaald in planregels, die worden opgenomen in de gemeentelijke planstructuur (casco).

De uitkomst van het tweede punt is te vinden in de planregels van dit wijzigingsbesluit voor Langbroek. Hierin is de door de gemeente gekozen structuur voor haar omgevingsplan vervat.

De motivering bij dit wijzigingsbesluit licht vooral het eerste punt toe: de inhoudelijke uitgangspunten van het plan. Bij de omzetting van de regels van de bestemmingsplannen naar het omgevingsplan zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen.

1. In beginsel is alles **beleidsneutraal** omgezet. Dat wil zeggen dat bestaande rechten en plichten op-nieuw zijn overgenomen. Het omgevingsplan regelt in beginsel hetzelfde als het bestemmingsplan, tenzij er een specifieke reden is om het anders te doen.
2. Er is **geharmoniseerd** waar dit mogelijk is. In de loop der tijd kunnen onbedoelde of onnodige verschillen zijn ontstaan tussen de bestemmingsplannen binnen de gemeente. Deze zijn rechtgetrokken. Daarbij is er niet alleen gekeken naar de bestemmingsplannen voor de kern Langbroek. Er is ook een vergelijking gemaakt met het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 (vastgesteld 2016-06-28), omdat dit een relatief recent plan is waarin actuele regels, uitgangspunten en beleid zijn verwerkt. De bestemmingsplannen van Langbroek zijn gespiegeld aan de regeling uit Woongebieden. Waar mogelijk zijn regels uit het deelgebied geactualiseerd en geharmoniseerd op basis van het plan Woongebieden.
3. Er kunnen **juridische redenen** zijn waarom een regeling moet worden aangepast. Dit kunnen aanpassingen zijn vanwege de stelselwijziging, instructieregels van het Rijk en/of provincie en het afstemmen op de bruidsschat.
4. Er zijn kleine **beleidsmatige aanpassingen** doorgevoerd.
5. **Kansen voor vereenvoudiging** zijn meegenomen.
6. Er is zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van **algemene regels**.

Paragraaf 1.5 Participatie

Participatie is een belangrijk onderwerp in de Omgevingswet. De wet zegt over participatie: *het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van besluitvorming over een project of activiteit*. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden. De gemeente moet aangeven hoe de genoemde belanghebbenden zijn betrokken. Daarnaast is het nodig dat de gemeente verantwoordt hoe het eigen participatiebeleid is ingevuld.

De gemeente heeft voor voorliggend wijzigingsbesluit 'omgevingsplan Langbroek' een participatieplan opgesteld. Deze is als Bijlage 1 - Participatieplan omgevingsplan deelgebied Langbroek opgenomen. In dit participatieplan staat hoe de participatie voor het omgevingsplan Langbroek er uitziet. Wat is het doel van de participatie, wat is de ruimte voor invloed en welke doelgroepen worden betrokken. Het participatieplan brengt de belanghebbenden in beeld, heeft aan hoe zij betrokken worden en hoe het proces wordt georganiseerd. Het maakt duidelijk welke invloed belanghebbenden hebben, welke fasen doorlopen worden en hoe communicatie plaatsvindt.

Participatie over het concept-ontwerp wijzigingsbesluit

Het concept-ontwerp wijzigingsbesluit 'omgevingsplan Langbroek' was online in te zien van 24 oktober tot en met 6 november 2025, met de mogelijkheid om een reactie te geven. Op 28 oktober en 5 november was er een inloopspreekuur in het Dorpshuis Langbroek. Tien belangstellenden hebben dit spreekuur bezocht. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Het concept ontwerp wijzigingsbesluit is ook naar de volgende vooroverlegpartners gestuurd: Provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Dorpsplatform Langbroek. De Veiligheidsregio Utrecht en het Dorpsplatform Langbroek hebben geen gebruik gemaakt van de gelegenheid een reactie te geven.

Hieronder zijn de vooroverlegreacties van de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden weergegeven en beantwoord.

- De *provincie Utrecht* heeft het volgende opgemerkt. 'In het omgevingsplan wordt in paragraaf 2.2 Instructieregels Provincie Utrecht op de juiste manier verwezen naar het overgangsrecht. In de volgende zin: "Uitzonderingen worden gemaakt voor agrarische bedrijven, kantoren en detailhandel, maar er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden voor deze activiteiten geboden in het wijzigingsbesluit," kan mogelijk nog verduidelijkt worden dat met "ontwikkelmogelijkheden" onbenutte plan-capaciteit bedoeld wordt, nu volgt dat niet helemaal duidelijk uit de tekst. Aangezien het plan verder een beleidsneutrale omzetting is van de vigerende plannen, is er voor ons geen aanleiding voor nader advies.' Naar aanleiding van deze reactie is de tekst in paragraaf 2.2 van de motivering bij het wijzigingsbesluit verduidelijkt.
- Het *Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden* heeft het volgende opgemerkt. 'Wij zouden u willen verzoeken om een aantal kleine wijzigingen door te voeren in de 'Subparagraaf 2.1.5 Watertoets'. Allereerst zou deze paragraaf wat ons betreft 'Weging Waterbelang' moeten heten (nieuwe benaming sinds het intreden van de Omgevingswet). Daarnaast wordt er verwezen naar de digitale watertoets, wat tegenwoordig hetwateradvies.nl heet. Daarnaast wordt er in deze paragraaf nog 2 keer het woord 'Watertoets' genoemd, welke beide ook gewijzigd moeten worden in 'weging waterbelang'. Naar aanleiding van deze reactie is de tekst in paragraaf 1.2.5 van de motivering bij het wijzigingsbesluit verduidelijkt.

Participatie over het ontwerp wijzigingsbesluit

[Dit onderdeel wordt ingevuld in de volgende fase van de besluitvorming.]

Paragraaf 1.6 Leeswijzer motivering

In de motivering zijn de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten van het wijzigingsbesluit Langbroek beschreven.

- In hoofdstuk 2 is aangegeven welke bindende wettelijke kaders (instructieregels) van toepassing zijn, en hoe hieraan wordt voldaan.
- In hoofdstuk 3 is ingegaan op het gemeentelijk beleid dat bindend is voor het omgevingsplan: de omgevingsvisie.
- In hoofdstuk 4 is toegelicht hoe de bovenstaande uitgangspunten (zie paragraaf 1.4) hebben geleid tot aanpassingen in de regels van het omgevingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beoordeling aan de hand van instructieregels

Paragraaf 2.1 Instructieregels van het rijk

Subparagraaf 2.1.1 Inleiding

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan aan moet voldoen. De regels zijn vooral opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Niet alle instructieregels zijn relevant voor elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Hierna worden de instructieregels besproken en wordt aangegeven hoe hiermee in dit wijzigingsbesluit is omgegaan.

Subparagraaf 2.1.2 Algemeen: evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De regels in het omgevingsplan moeten gezamenlijk bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent in elk geval dat moet worden voldaan aan alle instructieregels van het rijk en van de provincie die hiermee te maken hebben. Die instructieregels worden hierna elk afzonderlijk besproken.

In het algemeen geldt voor dit wijzigingsbesluit dat het geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het doel van het wijzigingsbesluit is de bestaande situaties opnieuw vastleggen in het omgevingsplan (zie hoofdstuk 1). Het is daarom niet nodig om een intensieve toets uit te voeren of de regels bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De bestaande situatie is in het verleden beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Subparagraaf 2.1.3 Gezondheid

Bij het stellen van regels in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet). In dit wijzigingsbesluit is op verschillende manieren rekening gehouden met de gezondheid.

- Bestaande regels over milieubelastende activiteiten, die zijn opgenomen in de bruidsschat, staan in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Deze regels blijven onverkort van toepassing in de hele gemeente.
- Het wijzigingsbesluit laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de gezondheid van bewoners en gebruikers van het gebied op een onaanvaardbare manier kunnen beïnvloeden.

In de toekomst kan blijken dat het wenselijk is om nadere of andere regels in het omgevingsplan op te nemen met het oog op de gezondheid. Dat kan in het verlengde liggen van de omgevingsvisie of ander gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 3). Als dat wenselijk is, zal het omgevingsplan daaraan te zijner tijd gebiedsgewijs of gemeentebreed worden aangepast. Er is geen aanleiding om in dit wijzigingsbesluit specifiek voor Langbroek nadere regels met het oog op de gezondheid op te nemen.

Vanuit het oogpunt van gezondheid is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.4 Veiligheid

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over veiligheid (paragraaf 5.1.2 van het Bkl).

Op grond van artikel 5.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet worden gewaarborgd dat er voldoende afstand bestaat tussen enerzijds de risicobronnen en anderzijds kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Dit is een voortzetting van de voormalige regelgeving.

Het wijzigingsbesluit omgevingsplan Langbroek zorgt er niet voor dat er nieuwe of bestaande risicobronnen (planologisch) worden toegelaten. Binnen of nabij het plangebied liggen geen risicovolle objecten of aandachtsgebieden.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er in het omgevingsplan wel enkele regels staan die een relatie hebben met externe veiligheid. Dit zijn regels in de bruidsschat, zoals artikel 22.18 en artikel 22.262. Die regels gelden in de hele gemeente en zijn dus niet specifiek of alleen relevant voor Langbroek.

Subparagraaf 2.1.5 Weging waterbelang

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over het beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3.1 van het Bkl). Die instructieregels vereisen dat er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (weging van het waterbelang). Hiervoor is gebruik gemaakt van de digitale voorziening van de Nederlandse waterschappen 'hetwateradvies.nl'.

Het doel van het wijzigingsbesluit is de bestaande situaties opnieuw vastleggen in het omgevingsplan (zie hoofdstuk 1). Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daardoor is een uitgebreider onderzoek naar de gevolgen voor het beheer van watersystemen niet noodzakelijk. De aanwezige waterkering en A-watgangen zijn beschermd via de planregels, net als in de voorheen geldende bestemmingsplannen.

Vanuit het oogpunt van waterbelangen is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.6 Luchtkwaliteit

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). De instructieregels over luchtkwaliteit zijn echter alleen van toepassing op specifieke situaties, te weten:

- de aanleg van autowegen en tunnels;
- in 'aandachtsgebieden' voor stikstofdioxide en fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, tweede lid van het Bkl. De gemeenten die hieronder vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

Het wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op deze situaties; Wijk bij Duurstede valt niet onder artikel 2.38 van de Omgevingsregeling. Daarom zijn de instructieregels over luchtkwaliteit niet van toepassing.

Hoewel er geen instructieregels van toepassing zijn, kan het aspect luchtkwaliteit toch van belang zijn uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het wijzigingsbesluit laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de kwaliteit van de buitenlucht negatief kunnen beïnvloeden. Daarom is – ook los van de instructieregels – het aspect luchtkwaliteit niet van belang voor deze planwijziging. Op termijn zal voor het omgevingsplan van de hele gemeente worden gezien of er aanleiding is specifieke aanvullende regels te stellen over luchtkwaliteit in lijn met het Schone Lucht Akkoord (zie verder hoofdstuk 3).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er in het omgevingsplan nu al enkele regels staan die een relatie hebben met luchtkwaliteit. Dit zijn regels in de bruidsschat, zoals artikel 22.18, artikel 22.44 en artikel 22.226. Die regels gelden in de hele gemeente en zijn dus niet specifiek of alleen relevant voor Langbroek.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.7 Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel regels bevatten over zulk geluid. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en staan in hoofdstuk 22. Deze worden op een later moment verwerkt in het definitieve omgevingsplan (zie paragraaf 1.2). Tot die tijd zijn deze onverkort van toepassing voor Langbroek.

Vanuit het oogpunt van geluid door activiteiten is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.8 Geluid van wegen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Dit geldt echter niet voor bestaande situaties (die zijn in het verleden al getoetst in het kader van de goede ruimtelijke ordening). Deze instructieregels zijn daarom niet relevant voor dit wijzigingsbesluit.

Vanuit het oogpunt van geluid van wegen is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.9 Trillingen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over trillingen (paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl). De instructieregels over trillingen zijn echter alleen van toepassing op specifieke situaties, te weten situaties waar zich trillingen voordoen in een frequentie van 1 – 80 Hz in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, anders dan als gevolg van de activiteit wonen of het gebruik van wegen en spoorwegen. Het wijzigingsbesluit omgevingsplan Langbroek heeft geen betrekking op zulke situaties. Daarom zijn de instructieregels over trillingen niet van toepassing.

Hoewel er geen instructieregels van toepassing zijn, kan het aspect trillingen toch van belang zijn uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het wijzigingsbesluit laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de leefomgeving, als het gaat om het aspect trillingen, negatief kunnen beïnvloeden. Daarom is – ook los van de instructieregels – het aspect trillingen niet van belang voor deze planwijziging.

Vanuit het oogpunt van trillingen is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.10 Bodemkwaliteit

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk omgevingsplan dat verblijfsgebouwen toelaat, dus ook in Langbroek. Voor zulke situaties moet het omgevingsplan regels bevatten. De meeste van de benodigde regels over bodem zijn opgenomen in de bruidsschat en staan in hoofdstuk 22. Deze worden op een ander moment verwerkt in het omgevingsplan (zie paragraaf 1.2). Het wijzigingsbesluit laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de leefomgeving, als het gaat om het aspect bodem, negatief kunnen beïnvloeden. Daarom is – ook los van de instructieregels – het aspect bodem niet van belang voor deze planwijziging.

Er is een uitzondering: in aanvulling op de bruidsschat bepaalt artikel 5.89I van het Besluit kwaliteit leefomgeving dat in het omgevingsplan een meldplicht moet worden opgenomen voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen, voor zover die gebouwen vergunningvrij zijn toegelaten. De bruidsschat laat, in bepaalde omstandigheden, toe dat een bodemgevoelig gebouw vergunningvrij wordt gebouwd.* Daarom is in het omgevingsplan van Langbroek (en uiteindelijk voor heel Wijk bij Duurstede) de vereiste meldplicht opgenomen.

Vanuit het oogpunt van bodembelangen is er hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

* Het bouwen van een mantelzorgwoning en een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf zijn, onder bepaalde voorwaarde, vergunningvrij op grond van artikel 22.27 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Subparagraaf 2.1.11 Geur

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur (paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl). De benodigde regels over geur zijn opgenomen in de bruidsschat en staan in hoofdstuk 22. Deze worden op een later moment verwerkt in het omgevingsplan (zie paragraaf 1.2).

Het wijzigingsbesluit laat geen nieuwe ontwikkelingen toe die de leefomgeving, als het gaat om het aspect geur, negatief kunnen beïnvloeden.

Vanuit het oogpunt van geur is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.12 Cultureel erfgoed

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten (artikel 5.130, eerste lid Bkl).

In het plangebied komt op één locatie een beschermd dorpsgezicht voor. Daarnaast geldt in het deelgebied Langbroek een archeologische waarde. Het wijzigingsbesluit Langbroek bevat regels ter bescherming van dit cultureel erfgoed (zie ook subparagraaf 2.1.12).

Voor het overige wordt cultureel erfgoed in het plangebied voorlopig beschermd door de volgende (bestaande) regels en besluiten:

- bestaande aanwijzingen van gebouwen als gemeentelijk en rijksmonument, de benodigde regels hierover zijn opgenomen in de bruidsschat (in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan) en de gemeentelijke Erfgoedverordening;
- specifieke regels over het aanpassen en aantasten van monumenten (Erfgoedwet en gemeentelijke Erfgoedverordening).

Het is niet nodig om nieuwe of aanvullende regels over cultureel erfgoed op te nemen in dit wijzigingsbesluit. De aanwijzing van monumenten en regels uit de Erfgoedverordening worden op een later moment omgezet naar het omgevingsplan. Als daarnaast blijkt dat het bestaande gemeentelijke beleid over cultureel erfgoed aanpassing of aanscherping behoeft, mede in het licht van de instructieregels van het rijk en de omgevingsvisie, wordt het omgevingsplan daar op een later moment gedurende de transitieperiode op aangepast.

Vanuit het oogpunt van cultureel erfgoed is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.13 Landelijke fiets- en wandelroutes

Als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die bepaalde (aangewezen) landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, moet het belang van de instandhouding van deze fiets- en wandelroutes bij het omgevingsplan worden betrokken (artikel 5.161b Bkl).

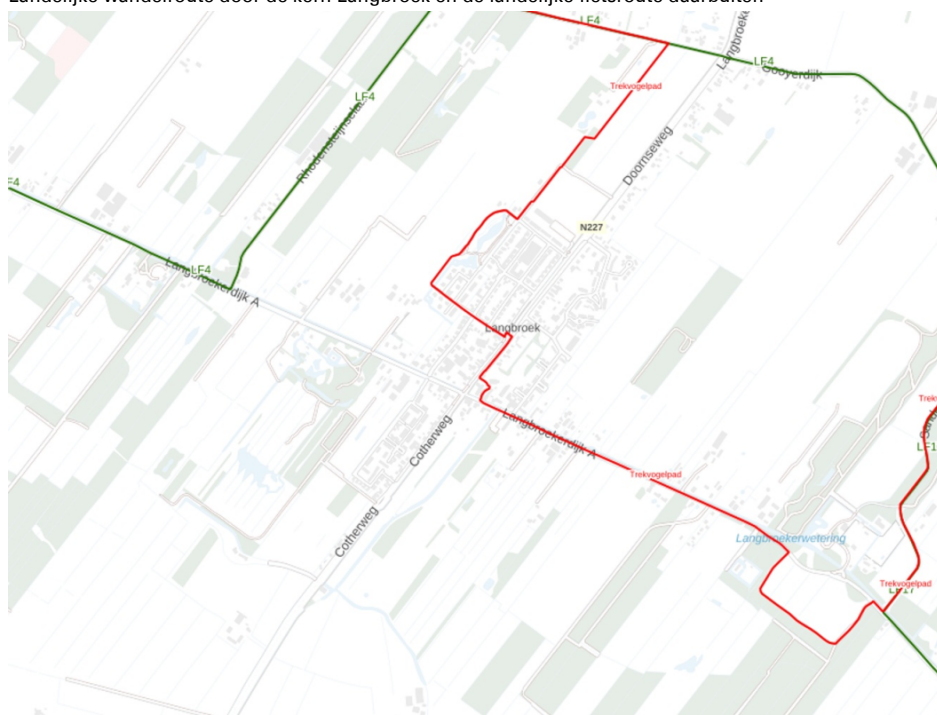
Er ligt een landelijke wandelroute binnen het plangebied Langbroek; buiten het plangebied ligt een landelijke fietsroute (zie Figuur 2).

Omdat het wijzigingsbesluit niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is deze instructieregel voor dit wijzigingsbesluit niet relevant.

Vanuit het oogpunt van de bescherming van landelijke fiets- en wandelroutes is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Figuur 2

Landelijke wandelroute door de kern Langbroek en de landelijke fietsroute daarbuiten



Atlas leefomgeving, mei 2025

Subparagraaf 2.1.14 Toegankelijkheid van de openbare ruimte

Als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking (artikel 5.162 Bkl).

Omdat het wijzigingsbesluit niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is deze instructieregel voor dit wijzigingsbesluit niet relevant.

Vanuit het oogpunt van de toegankelijkheid van de openbare ruimte is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Subparagraaf 2.1.15 Overige instructieregels van het rijk over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Overige instructieregels van het Rijk hebben specifiek betrekking op nieuwe ontwikkelingen die dit wijzigingsbesluit niet toelaat. Daarom zijn die instructieregels niet relevant voor deze planwijziging. Dit heeft betrekking op de volgende instructieregels:

- landsverdediging en nationale veiligheid;
- uitsluitingsgebied hyperscale datacentra.

Subparagraaf 2.1.16 Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving

Afdeling 5.2 van het Bkl bevat instructieregels voor het omgevingsplan met betrekking tot zaken die geen rechtstreekse samenhang hebben met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Artikel 5.165a en 5.165b schrijven voor dat in het omgevingsplan de bebouwingscontour jacht en de bebouwingscontour houtkap worden opgenomen. Deze contouren bepalen (respectievelijk) in welke gebieden de provinciale regels over het kappen van houtopstanden en de regels over het jagen met een geweer van toepassing zijn.

Deze contouren worden op een later moment in het omgevingsplan verwerkt, voor de gehele gemeente Wijk bij Duurstede in één keer. Beide contouren zijn vooral van belang voor het buitengebied. Binnen de bebouwde kom – zoals in de kern Langbroek – gelden hoe dan ook de gemeentelijke regels voor het kappen van houtopstanden, en wordt niet gejaagd.

De volgende instructieregels uit afdeling 5.2 van het Bkl zijn niet van belang voor dit wijzigingsbesluit omdat het wijzigingsbesluit de activiteiten of ontwikkelingen, waarover de instructies gaan, niet toelaat:

- voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur (artikel 5.163 Bkl);
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's (artikel 5.164 Bkl);
- lozen industrieel afvalwater op het openbaar vuilwaterriool (artikel 5.165).

Paragraaf 2.2 Instructieregels van de provincie Utrecht

Subparagraaf 2.2.1 Overgangsrecht van toepassing

In de omgevingsverordening van Utrecht staan ook instructieregels voor het omgevingsplan. Deze instructieregels hebben betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Dit wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Op basis van artikel 10.16 van de verordening geldt voor deze situatie het overgangsrecht. Daarin staat dat een bouw- of gebruiksmogelijkheid die wordt geboden in een omgevingsplan dat gold voordat de omgevingsverordening in werking trad, ondanks strijdigheid met de omgevingsverordening van kracht mag blijven en in opvolgende omgevingsplannen opnieuw geboden kan worden.

Er is specifiek overgangsrecht voor agrarische activiteiten, kantoren en detailhandel. Het overgangsrecht voor agrarische activiteiten en kantoren is niet van belang voor het wijzigingsbesluit van Langbroek: er worden geen agrarische activiteiten of zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. Voor detailhandel bepaalt artikel 10.16, vierde lid van de omgevingsverordening dat het omgevingsplan uiterlijk in 2029 regels moet bevatten over onbenutte plancapaciteit voor detailhandel. In het wijzigingsbesluit voor Langbroek wordt (zeer beperkte) onbenutte plancapaciteit uit het bestemmingsplan 'Oranjehof 2012' overgenomen. Dit gaat om de situatie dat er een 'gemengde' bestemming was opgenomen die *onder andere* detailhandel toeliet. Op die locatie zijn verschillende functies gerealiseerd, waaronder detailhandel maar ook andere functies. Die andere functies zouden onder het bestemmingsplan, en ook onder het omgevingsplan, onder voorwaarden omgezet mogen worden naar detailhandel. Het gaat om een zeer beperkt oppervlakte en het is ook niet aannemelijk dat die omzetting plaatsvindt. Zo is hier momenteel een basisschool gevestigd. De gemeente zal voor 2029 een beslissing nemen hoe om te gaan met deze onbenutte plancapaciteit. Voor het wijzigingsbesluit Langbroek is vooralsnog gekozen voor een beleidsneutrale omzetting. In het plangebied van het voormalige bestemmingsplan 'Langbroek' is overigens ook onbenutte plancapaciteit voor detailhandel aanwezig, maar dat gebied valt buiten het werkingsgebied van de genoemde regel uit de omgevingsverordening.

Gelet op het voorgaande zijn er geen instructieregels van de provincie waaraan hoeft te worden getoetst.*

Dit neemt overigens niet weg dat de meeste instructieregels van de provincie ook al van toepassing waren toen de oude bestemmingsplannen werden vastgesteld, en dat daar ook al rekening mee was gehouden. Er is dus geen sprake van strijdigheid met de verordening.

* Een uitzondering hierop is de 'Instructieregel aardkundige waarden' (artikel 7.12). Hierin staat dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'Aardkundige waarden' regels bevat ter bescherming van de in het plangebied aangewezen aardkundige waarden. Hiervoor geldt geen overgangsrecht. Binnen het plangebied Langbroek is echter geen gebied 'aardkundige waarden' gelegen.

Subparagraaf 2.2.2 Overzicht van onderwerpen

De volgende werkingsgebieden uit de omgevingsverordening van Utrecht zijn (bij ontwikkelingen, zie par. 2.2.1) van toepassing op het plangebied Langbroek:

- aandachtsgebied stiltegebied;
- agrarische bedrijven;
- amsterdam-rijnkanaal en lek;
- beperkingengebied beheer provinciale weg;
- beperkingengebied bouwwerken provinciale weg;
- beperkingengebied vrij zicht provinciale weg;
- bestaand evenement of activiteit;
- buffer luchtvaartterrein;
- bufferzone stiltegebied;
- cultuurhistorische hoofdstructuur;
- detailhandel buiten bestaand winkelgebied;
- energie uit biomassa landelijk gebied;
- energie uit biomassa stedelijk gebied;
- gebied dempen oppervlaktewaterlichaam;
- gebied landschappelijke waarden;
- gebied ligplaatsen;
- gebied saneringsregels voor grondwater;
- geluidcontour binnen de bebouwde kom;
- geluidcontour buiten de bebouwde kom;
- glastuinbouw niet toegestaan;
- grondwaterbeschermingszone;
- historische buitenplaatszone;
- hoogheemraadschap de stichtse rijnlanden binnen de bebouwde kom;
- hoogheemraadschap de stichtse rijnlanden buiten de bebouwde kom;
- houtopstand;
- kernrandzone;
- klein open bodemenergiesysteem;
- kleine windturbine;
- kwetsbare strategische grondwatervoorraad;
- landelijk gebied;
- landschap rivierengebied;
- luchtvaartterrein;
- natuurnetwerk nederland;
- overstroombaar gebied;
- provinciaal bereikbaarheidsnetwerk;
- provinciaal ov-netwerk;
- recreatiewoning;
- regionaal fietsnetwerk;
- stedelijk gebied;
- stiltegebied;
- uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk;
- uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk;
- verplicht peilbesluitgebied;
- windenergie;
- zonneveld.

Hoofdstuk 3 Gemeentelijk beleid

Paragraaf 3.1 Omgevingsvisie en overig gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving

Het doel van dit wijzigingsbesluit is het omzetten van bestaande regels naar de systematiek van het omgevingsplan. De regels in dit wijzigingsbesluit gaan over de onderwerpen die voorheen werden geregeld

in het bestemmingsplan. De regels in dit wijzigingsbesluit liggen daarmee in het verlengde van het ruimtelijke beleid dat ten grondslag heeft gelegen aan de eerdere bestemmingsplannen.

Actueel beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving wordt door de gemeente op hoofdlijnen vastgelegd in de omgevingsvisie. De gemeente heeft al een omgevingsvisie voor het stedelijk gebied, opgesteld in 2021. Om aan de verplichting te voldoen één omgevingsvisie te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente, is de gemeente in 2024 gestart met het ontwikkelen van een omgevingsvisie voor het buitengebied. Beide visies worden uiteindelijk samengevoegd tot één integrale omgevingsvisie voor de hele gemeente Wijk bij Duurstede. Het ontwerp van de Omgevingsvisie Wijk bij Duurstede is in november 2025 ter inzage gelegd. Langbroek maakt onderdeel uit van deze visie. De ontwerp-visie wordt hierna besproken en uiteindelijk getoetst.

Omgevingsvisie Wijk bij Duurstede (ontwerp)

Met de Omgevingsvisie Wijk bij Duurstede wordt voor de lange termijn de koers uitgezet voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. We plaatsen als het ware een stip op de horizon en schetsen een beeld van de weg die daar naartoe leidt. Daarbij spelen we in op de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven en uitdagingen die op de gemeente afkomen.

Binnen de gemeente worden acht deelgebieden onderscheiden. De drie kernen binnen de gemeente vormen de eerste drie deelgebieden. De kern Langbroek is een van deze deelgebieden. Per deelgebied worden de belangrijkste kwaliteiten, opgaven en ruimtelijke hoofdkeuzes beschreven.

Kwaliteiten Langbroek

De ontwerp-omgevingsvisie beschrijft de volgende kwaliteiten van het dorp Langbroek.

- De herkenbaarheid in het landschap van de geschiedenis waarbij het dorp is ontstaan op een kruising van wegen.
- Het dorpse en agrarische karakter.
- Karakteristieke onderdelen in het dorp zoals de Brink, de beide kerken en de Langbroekerwetering (beschermd dorpsgezicht), het kleinschalige dorpsilhouet, het authentieke, landelijke karakter en het fraaie dorpsgezicht vanuit de omgeving.
- Zicht, vanuit het dorp, op het fraaie landschap van de Utrechtse Heuvelrug en Cothen.
- Groen in en rondom het dorp.
- Voorzieningen in het dorp, waaronder op het gebied van (thuis)zorg, onderwijs en sport, het dorpshuis en het Hervormd Centrum, een verswinkel en verschillende bedrijven en middenstanders die door bewoners worden gewaardeerd.

Opgaven Langbroek

De ontwerp-omgevingsvisie beschrijft de volgende opgaven voor het dorp Langbroek

- Behoud van voorzieningen in de dorpskern.
- Een aanpak (samen met de provincie) van de N227 als verkeersbarrière en de mogelijkheid voor fietsers om deze over te steken. Ook aspecten als geluidshinder en fijnstof vragen hierbij aandacht.
- Zoekruimte voor woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een vraag naar woningen van ongeveer 10 woningen per jaar.
- Bedrijventerrein Magrietlaan, waarbij wordt ingezet op een verkenning van het toekomstperspectief voor bedrijven op hun huidige plek.
- Aantrekkelijke dorps-ommetjes, waarbij wordt gezocht naar uitbreiding van de huidige mogelijkheden om te wandelen.
- Een samenhangende recreatieve hoofdstructuur, gericht op het onderling verbinden van bestaande groene en recreatieve plekken in het dorp.
- Groene dorpsranden, die vragen om een zorgvuldige landschappelijke inpassing van toekomstige ontwikkelingen.

Toekomstbeeld Langbroek

In het verlengde van de kwaliteiten en opgaven beschrijft de ontwerp-omgevingsvisie het toekomstbeeld voor het dorp Langbroek. Dit toekomstbeeld omvat de volgende kenmerken.

- Het dorpse karakter in stand houden. Nieuwe ontwikkelingen zijn bescheiden en gericht op het duurzaam in stand houden van het dorpse en landelijke karakter.
- Ruimte voor wonen in het dorp op een wijze die past bij het groene, landelijke karakter.
- Uitbreidingsruimte op langere termijn, met nader onderzoek hoe kan worden voorzien in de totale woningvraag tot 2030.

- Toekomstperspectief voor bedrijven waarbij wordt gekeken naar kansen voor woningbouw aan de Margrietlaan als bedrijven stoppen of verhuizen.
- Ommetjes in en om het dorp.
- Groene kwaliteiten versterken in het dorp, ook bij nieuwbouwplannen.
- Voorzieningen in het dorp, geconcentreerd rond Dorpshuis De Toekomst, in combinatie met winkels en horeca in het oude dorpshart. De verblijfskwaliteit van het oude dorpshart wordt versterkt, ook met het oog op kleinschalige recreatie en streektoerisme.
- Verkeersveiligheid staat voorop. De verkeersveiligheid en de uitstraling van de wegen in het dorp worden verbeterd.
- Verduurzaming van de bebouwde omgeving.

Toets wijzigingsbesluit aan omgevingsvisie

Het wijzigingsbesluit is niet gericht op concrete ontwikkelingen, maar is bedoeld voor het omzetten van bestaande regels (bestemmingsplannen) naar de systematiek van het omgevingsplan. Het wijzigingsbesluit voor Langbroek is beleidsluw opgesteld. Cultuurhistorische waarden die eerder waren geregeld binnen Langbroek, zoals archeologie en het beschermd dorpsgezicht, worden opnieuw overgenomen. De bestaande regels, en daarmee de regels van het wijzigingsbesluit, zijn niet strijdig met de ontwerp-omgevingsvisie.

Als de omgevingsvisie is vastgesteld, wordt deze uitgewerkt via beleidsplannen en programma's. Beleidsontwikkeling heeft betrekking op de hele gemeente of op specifieke delen van de gemeente. Die beleidsontwikkeling kan aanleiding zijn om regels op te nemen in het omgevingsplan. Of dat nodig is, wordt de komende jaren gezien in het kader van de uitwerking van de omgevingsvisie. Een van de onderwerpen waarop zulke uitwerking nog zal plaatsvinden, mede in het licht van de omgevingsvisie, is het Schone Lucht Akkoord.

Al met al kan het zijn dat de gemeente in de toekomst zaken vanuit de (nieuwe) omgevingsvisie wenst door te voeren in haar omgevingsplan. Er is geen aanleiding om hierop in het wijzigingsbesluit voor Langbroek al te anticiperen.

Hoofdstuk 4 Bijzonderheden bij de omzetting van planregels

Paragraaf 4.1 Inleiding

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 is het uitgangspunt voor de omzetting van planregels dat dit beleidsneutraal gebeurt. Soms wordt hiervan afgeweken, vanwege:

- de wens om regels binnen Wijk bij Duurstede te harmoniseren;
- juridische redenen;
- beleidsmatige aanpassingen.

Een voorbeeld van een beleidsneutrale omzetting is dat locaties waar eerder de bestemming Wonen lag, opnieuw voor wonen worden bestemd. De 'bestemming' wordt in het omgevingsplan de 'functie', maar dit regelt hetzelfde. Op dezelfde manier geldt: daar waar nu een bouwvlak ligt, wordt dit opnieuw opgenomen. Daar waar nu een maximale bouwhoogte geldt voor de woning, blijft deze als zodanig gelden.

In de rest van dit hoofdstuk wordt toegelicht waar in het omgevingsplan afwijkt van de regeling zoals deze in het bestemmingsplan was.

Paragraaf 4.2 Regels over het wijze waarop gronden mogen worden gebruikt

Subparagraaf 4.2.1 Bedrijfs categorieën/activiteiten en milieuzonering

Als het bestemmingsplan bedrijven toeliet, werd daarbij verwezen naar 'bedrijvenlijsten' met 'bedrijfs categorieën'. Vaak werden alleen specifieke bedrijfs categorieën toegelaten. Dit is vooral van belang voor bedrijventerreinen. Maar het speelt ook een rol voor Langbroek. Het bestemmingsplan liet in de bestemming 'Bedrijf' en bij 'bedrijf aan huis' (in de bestemming 'Wonen') categorie 1- en 2-bedrijven toe, zoals aangegeven op een lijst in de bijlage bij het bestemmingsplan. Deze aanpak met bedrijvenlijsten hoort bij van de oude VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze handreiking is ingetrokken. Er is een nieuwe handreiking (Activiteiten en milieuzonering) die uitgaat van een heel andere benadering. Daarom is een besluit nodig over het omzetten van bestemmingsplannen die de oude bedrijvenlijsten gebruiken. Dat besluit wordt nog niet genomen in het kader van het wijzigingsbesluit 'Langbroek'. Hiervoor is meer tijd nodig. Ook is het vooral van belang dit te bezien in samenhang met de regels voor bedrijventerreinen (die niet voorkomen in de kern Langbroek). Het wijzigingsbesluit voor Langbroek gaat (voorlopig nog) uit van de oude systematiek.

Subparagraaf 4.2.2 Beroep en bedrijf aan huis

In de bestemmingsplannen staan verschillende regels voor beroep of bedrijf aan huis; ze zijn niet voor alle locaties identiek. Voor het omgevingsplan is toegewerkt naar één algemene, geharmoniseerde regeling die straks voor de hele gemeente kan gelden.

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk is aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016, omdat die het meest actueel is. Dit betekent dat beroep en bedrijf aan huis zonder omgevingsvergunning is toegestaan, maar wel onder specifieke voorwaarden.

Dit betekent dat voor sommige locaties een verruiming optreedt. Het bestemmingsplan had daar een andere regeling, waardoor alleen beroep aan huis bij recht was toegelaten, en bedrijf aan huis alleen op grond van een binnenplanse afwijking/vergunning. Ook zijn de voorwaarden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis soms iets verruimd, of juist soms iets strenger vergeleken met de oude regels. Bijvoorbeeld voor de toegestane oppervlakte van het hoofdegebouw dat voor het beroep of bedrijf aan huis mag worden gebruikt.

Subparagraaf 4.2.3 Mantelzorg

Mantelzorg werd tot nu toe geregeld via het bestemmingsplan en via de bruidsschat (algemene rijksregels). In het grootste deel van Langbroek liet het bestemmingsplan het gebruik van gronden voor mantelzorgwoningen toe. Alleen in het gedeelte 'Oranjestad 2010' niet. Dit (onbedoelde) verschil is gelijk getrokken. Hiermee is ook aangesloten bij het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016.

Voor het *bouwen* van een mantelzorgwoning is soms een vergunning nodig en soms niet. Dat wordt geregeld via de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Op een later moment, als de bruidsschat wordt omgezet naar het definitieve omgevingsplan, zal ook inhoudelijk naar deze regeling worden gekeken. Dat gebeurt dan direct voor de gehele gemeente.

Subparagraaf 4.2.4 Gestapelde functies (bijv. bestemming Gemengd)

De bestemming Gemengd bestaat vaak uit meerdere toegestane functies die uitwisselbaar op de betreffende locatie zijn toegestaan. 'Gemengd' is echter zelf geen 'functie' en komt daarom niet meer zodanig terug in het omgevingsplan. De functies die nu binnen Gemengd op een bepaalde locatie zijn toegestaan, komen 'gestapeld' terug op de locatie. Men ziet dus niet meer 'Gemengd' op de locatie, maar bijvoorbeeld (indien van toepassing) 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'horeca'.

Ditzelfde is op sommige locaties ook aan de orde waar in het bestemmingsplan een Maatschappelijke bestemming geldt.

Subparagraaf 4.2.5 Maatschappelijke activiteiten

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn verschillende activiteiten toegelaten, afhankelijk van het bestemmingsplan. In zijn algemeenheid zijn binnen een bestemming Maatschappelijk altijd maatschappelijke activiteiten/voorzieningen toegestaan. Aanvullend zijn – binnen de gehele bestemming dan wel enkel ter plaatse van een aanduiding – extra functies toegestaan, zoals zorgwonen. Soms zijn die verschillen zichtbaar in de planregels van het bestemmingsplan, soms alleen in de definitie (begripsbepaling) van 'maatschappelijke activiteiten/voorzieningen'. In het omgevingsplan wordt één algemene, geharmoniseerde definitie opgenomen van 'maatschappelijke activiteiten'. Die omzetting is beleidsneutraal. Waar op een specifieke locatie nog een andere functie toegestaan is op grond van het huidige bestemmingsplan, is dat specifiek voor die locatie geregeld.

Subparagraaf 4.2.6 Horeca

Daar waar horeca is toegestaan, bijvoorbeeld binnen de huidige bestemming Gemengd, wordt verwezen naar een horecacategorie. Deze horecacategorie duidt vervolgens wat voor type horeca is toegestaan. De categorisering in het bestemmingsplan van Langbroek is verouderd. Er is in het omgevingsplan aangesloten bij de categorisering uit het vastgestelde 'Horecabeleid gemeente Wijk bij Duurstede' (22-10-2022). De horecacategorie en het bijbehorende begrip horeca is in het omgevingsplan hiermee in lijn gebracht.

Subparagraaf 4.2.7 Tuinfunctie

Uitgangspunt in de huidige bestemmingsplannen is dat woonbestemmingen zijn gecombineerd met een tuinbestemming. Deze tuinbestemming is opgenomen voor de voorgevels van de woningen. De tuinbe-

stemming bevat met name de functie tuin, bouwregels voor het bouwen van een erker en bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel.

De tuinfunctie is vervallen in het nieuwe omgevingsplan. De regels voor de voortuin worden geïntegreerd in de woonfunctie. Als er voor de voortuin specifieke bouwregels nodig zijn, dan worden die natuurlijk (weer) opgenomen. Daarbij is dan bepaald dat die regels alleen gelden voor de voortuin. Dat kan door aan die regels een werkingsgebied te koppelen.

Subparagraaf 4.2.8 Evenementen

In het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 zijn evenementen binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied toegestaan. Dit is geharmoniseerd opgenomen binnen de locaties uit het deelgebied die ook een bestemming Verkeer – Verblijfsgebied kennen. Dat neemt niet weg dat een evenement op een specifieke locatie alleen is toegelaten als wordt voldaan aan de regels hierover uit de Algemene Plaatselijke Verordening en het gemeentelijke evenementenbeleid.

Subparagraaf 4.2.9 Bed & breakfast

In lijn met het actuele gemeentelijke beleid, zoals verankerd in het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016, is met een binnenplanse omgevingsvergunning een bed & breakfast toegestaan. Deze regeling is geharmoniseerd en algemeen opgenomen.

Paragraaf 4.3 Regels over bouwen

Subparagraaf 4.3.1 Ondergronds bouwen

De regels over ondergronds bouwen zijn gelijkgetrokken. Dit betekent dat de regels, die al golden voor het grootste deel van Langbroek, nu ook gelden voor het gebied Oranjehof 2010.

Subparagraaf 4.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk is een gebouw (of een overkapping) dat bij een hoofdgebouw wordt gebouwd. De bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn in de bestemmingsplannen niet altijd gelijk aan elkaar. Voor het omgevingsplan is zoveel mogelijk toegewerkt naar één algemene, geharmoniseerde regeling.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet waren er ook rijksregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Die regels bepaalden dat bepaalde bijbehorende bouwwerken altijd waren toegelaten, ongeacht wat er in het bestemmingsplan stond, en dat hier ook geen omgevingsvergunning voor nodig was. Dat ging dan altijd over bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied. Die rijksregels zijn vervallen. De regels zijn nu opgenomen in de bruidsschat, in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Artikel 22.36 van het omgevingsplan (bruidsschat) bepaalt dat bepaalde bouwwerken van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. Met andere woorden: deze bouwwerken zijn altijd toegelaten, ongeacht wat het bestemmingsplan verder zegt, en hier is geen omgevingsvergunning voor nodig. Deze regeling komt overeen met de oude rijksregels (bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Er is nagegaan of een spanningsveld bestaat tussen de regels uit de bestemmingsplannen en de regels uit de bruidsschat over bijbehorende bouwwerken. De gemeente wil voor de nieuwe regeling zoveel mogelijk aansluiten bij de regels uit de bruidsschat, omdat deze voorheen – toen vanuit de rijksregels – ook vóór gingen op de bestemmingsplannen.

Op hoofdlijnen zijn de volgende keuzes gemaakt.

De ligging achter de voorgevellijn

Bijbehorende bouwwerken worden in het bestemmingsplan toegelaten vanaf 1 meter achter de voorgevellijn, behalve in Oranjehof 2010. De bruidsschat laat bijbehorende bouwwerken toe in het *achtererfgebied*. Dat is vergelijkbaar met de huidige bestemmingsplanregeling, alleen Oranjehof 2010 biedt ruimere mogelijkheden. Er is voorzien in overgangsrecht voor bestaande legale bouwwerken in Oranjehof 2010.

De goot- en bouwhoogte

GOOTHOOGTE

De bestemmingsplannen hanteren over het algemeen een maximale goothoogte van 3 meter of (indien aangebouwd) de beganegrondlaag, en soms een goothoogte van 3,25 meter. Het bestemmingsplan

Woongebieden 2016 en Oranjehof 2012 doen hier de algemene aanvulling op dat de goothoogte van een aan- of uitbouw de hoogte van de eerste verdiepingvloer vermeerderd met maximaal 30 cm mag zijn. De bruidsschatregels zeggen niets over de goothoogte. In het omgevingsplan is één geharmoniseerde regel opgenomen: de goothoogte is maximaal 3 m, dan wel, voor een aan- of uitbouw, de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer vermeerderd met maximaal 30 cm, mits aan de begane grondlaag wordt aangebouwd.

BOUWHOOGTE

De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is 5-6,6 meter. De bruidsschat laat 5 meter bouwhoogte toe, of (indien aangebouwd) 0,3 meter boven de beganegrondlaag. De bruidsschat biedt *vergelijkbare of minder* mogelijkheden. Wat betreft de bouwhoogte zijn de bestemmingsplannen aangehouden in plaats van de bruidsschat. Dit omdat het bestemmingsplan soms méér toeliet dan de bruidsschat/het Bor. Wel is de regeling geharmoniseerd: voor de bouwhoogte geldt maximaal 5 meter. Er is niet voorzien in overgangsrecht. De bruidsschat blijft wel in stand. Dat betekent dat een bijbehorend bouwwerk dat voldoet aan de regels over hoogte, en andere regels in de bruidsschat, mag worden gebouwd zonder omgevingsvergunning. Een hoger bouwwerk (tot 5 meter) mag mét een omgevingsvergunning worden gebouwd.

Bebouwingspercentage/oppervlakte

Het toegelaten bebouwingspercentage voor bijbehorende bouwwerken is in het bestemmingsplan meestal 50%, soms (Oranjehof 2010) 40%. De gronden waaraan het bebouwingspercentage worden gerelateerd, variëren sterk, maar komen over het algemeen wel ongeveer op hetzelfde neer. Het maximum aantal m² is meestal 50 m²; alleen voor Langbroek-Wonen-2 is het 75 m².

De regeling is geharmoniseerd aan de hand van de bruidsschat en de bestaande regeling uit de bestemmingsplannen. Samengevat betekent dit het volgende.

- Voor percelen met een bebouwingsgebied van 0-100 m² is uitgegaan van 50% conform de bruidsschat, met een oppervlakte van maximaal 50 m². Voor de voormalige bestemmingen 'Wonen-2' is maximaal 75 m² opgenomen conform het huidige bestemmingsplan.
- Voor percelen met een bebouwingsgebied tussen 100-200 m² is uitgaan van de Bruidsschat, waarbij het meerdere tot 75 m² voor 'Wonen-2' mogelijk blijft.
- Voor percelen groter dan 200 m² is eveneens uitgaan van de bruidsschat.

Waar het omgevingsplan meer toelaat dan de bruidsschat, is voor het meerdere dus een omgevingsvergunning ('bouwvergunning') nodig. Deze omzetting is beleidsneutraal.

Subparagraaf 4.3.3 Platte afdekking of helling

In het bestemmingsplan Woongebieden is opgenomen dat een gebouw zowel plat of met dakhelling afgedekt mag worden. In geval van platte afdekking, geldt de regel dat de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de aangegeven goothoogte. Dit is geharmoniseerd opgenomen voor alle gebouwen. Soms is dit een verruiming (daar waar een dakhelling was voorgeschreven), soms een inperking (daar waar eerst geen regel hiervoor gold).

Subparagraaf 4.3.4 Dakkapellen

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2023:4650) volgt dat dakkapellen aan de bouwregels van bijbehorende bouwwerken moeten worden getoetst, als het bestemmingsplan (of omgevingsplan) hier geen specifieke regels voor heeft. De regeling voor bijbehorende bouwwerken kent een maximale bouwhoogte (5 meter), die lager is dan de meeste dakkapellen.

De gemeente vindt het wenselijk om naar aanleiding van deze uitspraak een regeling voor dakkapellen op te nemen in het omgevingsplan. Er is daarom geregeld dat de maximale bouwhoogte voor een dakkapel wordt getoetst aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Verder zijn dakkapellen aan de voorzijde toegelaten als deze vergunningvrij zijn op grond van de bruidsschat. Een dakkapel die niet voldoet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen wordt toegelaten met een (binnenplanse) omgevingsvergunning.

Subparagraaf 4.3.5 Isolatie / verduurzaming

Het isoleren of verduurzamen van woningen stuit soms op belemmeringen vanuit het bestemmingsplan, omdat hiervoor moet worden afgeweken van regels over maatvoering (hoogte, of bouwen binnen een bouwvlak). Dat is ongewenst. Daarom neemt de gemeente een algemene regeling op dat met een ver-

gunning een afwijking tot 30cm kan worden toegelaten, als dat nodig is voor verduurzaming. Dit geldt niet voor karakteristieke panden en in beschermd stads- of dorpsgezicht.

Subparagraaf 4.3.6 Erkers

Vaak is een woonbestemming gecombineerd met een tuinbestemming. De tuinbestemming bevat vaak een regeling om erkers te mogen bouwen voor de voorgevel van de woning. Een aantal bestemmingsplannen bevatten geen erkerregeling.

Tuin komt niet meer als functie terug (zie subparagraaf 4.2.7). Er is behoefte aan een algemene erkerregeling bij woningen. De bouwregels voor erkers zijn daarom geharmoniseerd opgenomen bij alle voormalige woonbestemmingen. De actuele erkerregeling uit het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 is aangehouden. Voor de bestemmingsplannen die nu geen erkerregeling bevatten, is dit dus een verruiming.

Subparagraaf 4.3.7 Afwijken van de bouwregels

10%-regel

In sommige bestemmingsplannen was geregeld dat met een vergunning 10% kon worden afgeweken van maten in het plan. Ook kon worden afgeweken vanwege 'onnauwkeurigheden'. De regelingen zijn verouderd. Ze komen uit de tijd dat maten op een kaart nog niet zo precies konden worden ingetekend en gemeten. Dat kan nu wel. Daarom is afwijken niet meer nodig. Dit soort regels komt in het omgevingsplan niet terug.

Nutsgebouwtjes

Sommige bestemmingsplannen hadden specifieke regels waarmee nutsgebouwtjes konden worden toegelaten. Een nutsgebouw is echter altijd tot een omvang van 45m³ bij recht toegelaten op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het is niet nodig om hier bovenop te voorzien in een algemene regeling in het omgevingsplan. Als in een specifieke situatie een nutsgebouw nodig is van een grotere omvang, waarvoor het omgevingsplan nog geen specifieke regeling heeft, dan kan hiervoor een vergunning worden verleend om af te wijken van het omgevingsplan ('BOPA') of het omgevingsplan kan op verzoek worden aangepast.

Subparagraaf 4.3.8 Erf- en perceelafscheidings

Algemeen

Ook voor erf- en perceelafscheidings geldt dat deze zowel in de bouwregels van bestemmingsplannen als in rijksregels waren geregeld. Die rijksregels zijn deels opgenomen in de bruidsschat. Het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding is op grond van de bruidsschat van rechtswege toegelaten als is voldaan aan de volgende eisen:

1. hoger dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter;
2. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
3. achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.

Een erf- of perceelafscheiding tot 1 meter hoogte is van rechtswege toegelaten op grond van het Bbl. Dit mag de gemeente niet inperken.

Voor erf- of perceelafscheidings geldt ook: de gemeente wil zoveel mogelijk aansluiten bij de regels uit de bruidsschat, omdat deze voorheen – toen vanuit het Bor – ook vóór gingen op de bestemmingsplannen.

De bestemmingsplannen sluiten hier grotendeels op aan. In het omgevingsplan is dus één algemene regeling opgenomen: erf- en perceelafscheidings zijn toegelaten voor zover ze vallen onder de bruidsschat. En zo niet, dan zijn ze verboden.

Een uitzondering geldt voor de locatie die nu bestemd is als Bedrijf – Nutsvoorziening, Sport en Maatschappelijk. Erf- en perceelafscheidings mogen maximaal 2 meter zijn.

Afscheidings met hoogteverloop ('waaiers')

In een aantal bestemmingsplannen staan specifieke regels over erfafscheidings voor de voorgevel, die bedoeld zijn om de voortuin af te scheiden van die van de naastgelegen voortuin. Het gaat om regels

over 'waaiers': afscheidingen die dicht bij de gevel hoger zijn dan dicht bij de weg. Ook hiervoor komt er één geharmoniseerde regeling. Deze houdt in dat tot 1 meter voor de voorgevel van de aangrenzende woning een afscheiding tot 2 meter hoogte is toegelaten. Daarvóór geldt de bruidsschat.

Subparagraaf 4.3.9 Vlaggenmasten

Geharmoniseerd is opgenomen dat het aantal vlaggenmasten maximaal 3 per hoofdgebouw mag bedragen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit is gebaseerd op het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016. Dit houdt voor veel plannen een verruiming van de bouwhoogte in (was vaak 6 meter) en een inperking op het gemaximaliseerde aantal vlaggenmasten (bevatte vaak geen maximaal aantal).

Subparagraaf 4.3.10 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Geharmoniseerd is opgenomen dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter bedraagt. Veel bestemmingsplannen zijn hiermee in lijn. Soms is dit echter een kleine inperking of een verruiming vergeleken met de huidige regeling (bijv. 1 meter minder of meer).

Subparagraaf 4.3.11 Archeologie

De gemeente heeft een gemeentebrede archeologische beleidsadvieskaart voor archeologie. Hierin is de gehele gemeente geïnventariseerd op archeologische waarden en zijn de gronden zodanig gecategoriseerd naar archeologische waarden. Bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 en Cothervweg 25-29, Langbroek bevatten deze actuele regeling. De beleidsadvieskaart is ook op het deelgebied Langbroek geprojecteerd. De archeologische zones en bijbehorende bouw- en aanlegregels voor Langbroek zijn in het omgevingsplan dus geactualiseerd.

Subparagraaf 4.3.12 Parkeren

De algemene parkeerregeling die in het bestemmingsplan Woongebieden 2016 en Cothervweg 25-29 geldt, is als algemene parkeerregeling opgenomen bij het omgevingsplan.