

## Ontwerp Omgevingsplan gemeente Edam-Volendam - De Lange Weeren

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Edam-Volendam,

gelet op:

- artikel 16.30, eerste lid, van de Omgevingswet;
- artikel 160, eerste lid, van de Gemeentewet;
- afdeling 3.4 en artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht;
- het op 11 juli 2024 vastgestelde Ontwikkelkader door de raad
- het gemeentelijk voorkeursrecht
- de ontheffing van de provincie

Op 11 juli 2024 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader (ook wel het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan genoemd) De Lange Weeren unaniem vastgesteld. Dit geeft uitvoering aan het bestuursakkoord uit 2011 waarin de komst van de wijk is afgesproken. Op 24 mei 2025 is een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het plangebied. Dit houdt in dat de gemeente een eerste recht van koop heeft op de percelen. De provincie heeft op 28 mei 2025 daarnaast ingestemd met de benodigde ontheffing voor woningbouw in 'Beschermd Landschap'.

besluit:

### Artikel I

In te stemmen met het ontwerp Omgevingsplan gemeente Edam-Volendam - De Lange Weeren, zoals opgenomen in bijlage A en toepassing te geven aan artikel 16.30 Omgevingswet door het ontwerp wijziging omgevingsplan gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;

### Artikel II

In te stemmen met de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken in de Lange Weeren, als onderdeel van de Welstandsnota Edam-Volendam, en deze tezamen met het gewijzigde omgevingsplan gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;

### Artikel III

Het ontwerp Omgevingsplan gemeente Edam-Volendam - De Lange Weeren gedurende zes weken ter inzage te leggen vanaf de dag na bekendmaking van de kennisgeving van het ontwerp;

### Artikel IV

Geen milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.-procedure) te doorlopen voor deze wijziging van het Omgevingsplan.

*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

A

Na hoofdstuk 22 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

### **Hoofdstuk 23 Ontwikkelingen**

#### **Titel 23.1 De Lange Weeren**

##### **Afdeling 23.1.1 Algemene bepalingen**

###### **Paragraaf 23.1.1.1 Algemene bepalingen**

###### **Artikel 23.1 Toepassingsbereik**

De regels in deze titel zijn van toepassing op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - besluitgebied.

###### **Artikel 23.2 Voorrangsbepaling**

De volgende beheersverordeningen zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in artikel 23.1:

- a. Beheersverordening Lange Weeren
- b. Buitengebied Edam-Volendam
- c. Parapluplan parkeren c.a.

###### **Artikel 23.3 Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in deze titel aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten.

###### **Artikel 23.4 Doelen**

Ontwikkelhoofdstuk - besluitgebied gelden de volgende doelen:

- a. het voorzien in voldoende woonruimte met de nadruk op betaalbare woningen;
- b. het beschermen van landschappelijke waarden;
- c. het integraal oplossen van de gecombineerde waterbergingsopgave van Volendam;
- d. het realiseren van extra kwaliteit op het gebied van duurzaamheid, landschap en biodiversiteit, recreatie en groen;
- e. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- f. het beschermen van de gezondheid.

###### **Paragraaf 23.1.1.2 Algemene regels**

###### **Subparagraaf 23.1.1.2.1 Parkeren**

###### **Artikel 23.5 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen van een gebouw of wijzigen van het gebruik waarvoor op grond van deze titel een omgevingsvergunning is vereist.

###### **Artikel 23.6 Oogmerken**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid.

###### **Artikel 23.7 Voldoende parkeergelegenheid**

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen en/of intensiveren van gebruik op gronden wordt alleen verleend als voldoende parkeergelegenheid voor auto's op het eigen bouwperceel wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkcijfers voor matig ste-

delijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 744 'Parkeerkcijfers, basis voor parkeernormering', dan wel de daaropvolgende CROW-publicatie(s).

2. in afwijking van het bovenstaande gelden voor woningen de volgende parkeernormen:  
a.

Type woning	Parkeernorm
Sociaal eengezinswoning	1
Sociaal meergezinswoning	0,7
Koop eengezinswoning tot 80% betaalbaarheidsgrens	1,6
Koop eengezinswoning tot 80% betaalbaarheidsgrens	1,3
Koop appartement tot 80% betaalbaarheidsgrens	1,3
Huur eengezinswoning	1,3
Huur appartement	1
Koop rij- en hoekwoning	1,6
Koop twee-onder-één-kapwoning	1,7
Koop vrijstaande win afwijking van het bovenstaande gelden voor woningen de volgende parkeernormen:oning	1,9

3. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 1 en 2 indien het voldoet aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid of op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## **Afdeling 23.1.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving**

### **Paragraaf 23.1.2.1 Functionele gebieden**

#### **Artikel 23.8 Aanwijzing van functies**

Ontwikkelhoofdstuk - besluitgebied worden de volgende functies toegewezen:

- Ontwikkelhoofdstuk - Detailhandel, uitsluitend in de vorm van een supermarkt;
- Ontwikkelhoofdstuk - Groen, voor de inrichting van de openbare ruimte in de vorm van openbaar groen en langzaam verkeersverbindingen;
- Ontwikkelhoofdstuk - Maatschappelijk, voor maatschappelijke voorzieningen uitsluitend in de vorm van onderwijs, sport, zorg en ruimte voor ontmoeting;
- Ontwikkelhoofdstuk - Natuur, voor de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden;
- Ontwikkelhoofdstuk - Verkeervoor de afwikkeling van verkeer en parkeervoorzieningen;
- Ontwikkelhoofdstuk - Water, voor waterberging, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Ontwikkelhoofdstuk - Wonen, voor het bewonen van woningen

### **Paragraaf 23.1.2.2 Ontwikkelvelden**

#### **Artikel 23.9 Aanwijzing ontwikkelvelden**

De locaties 'ontwikkelveld 1', 'ontwikkelveld 2', (etc.) zijn aangewezen als ontwikkelvelden voor de realisatie van de woonfunctie, maatschappelijke functie en/of detailhandelsfunctie met bijbehorende voorzieningen.

### **Paragraaf 23.1.2.3 Beperkingengebieden**

### Subparagraaf 23.1.2.3.1 Voorwaardelijke verplichtingen

#### **Artikel 23.10 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn, als uitwerking van de algemene doelen in artikel 23.4, het bijzonder gesteld met het oog op de bescherming van een goed woon- en leefklimaat.

#### **Artikel 23.11 Geluid wegverkeer**

Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor geluidgevoelige functies is uitsluitend toegestaan indien:

- a. of op de gevel van de geluidgevoelige functie wordt voldaan aan de standaardwaarde zoals opgenomen in artikel 5.78t uit het Bkl, dan wel wordt voldaan aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld;
- b. is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfklimaat door het nemen van geluidsbeperkende maatregelen voor de cumulatieve geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer.

### **Afdeling 23.1.3 Bouwactiviteiten**

#### **Artikel 23.12 Toepassingsbereik**

Deze afdeling gaat over het verrichten van bouwactiviteiten voor:

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

#### **Artikel 23.13 Verbodsbepaling**

Het is verboden een bouwwerk te bouwen, in stand te houden of te gebruiken in strijd met:

- a. de aan de locatie toegelaten gebruiksactiviteiten (de functie);
- b. de in deze titel opgenomen bouwregels (zoals maatvoering en situering);
- c. de van toepassing verklaarde criteria voor beeldkwaliteit. Het is verboden om op de locatie 'uitgeefbaar gebied' ondergronds te bouwen.

#### **Artikel 23.14 Bouwregels hoofdgebouwen**

1. Hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd op locaties waaraan de functie Wonen, Detailhandel of Maatschappelijk is toegewezen.
2. Een sporthal en school zijn uitsluitend gecombineerd in één hoofdgebouw toegestaan.
3. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - sociale huurwoning mogen uitsluitend het op de verbeelding aangegeven aantal sociale huurwoningen worden gebouwd.
4. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - betaalbare koopwoning mogen uitsluitend het op de verbeelding aangegeven aantal betaalbare koopwoningen worden gebouwd.
5. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - rijwoning mogen uitsluitend woningen in de vorm van rijwoningen worden gebouwd.
6. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - tweekapper mogen uitsluitend woningen in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd.
7. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - vrijstaand mogen uitsluitend woningen in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd.
8. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - gestapeld mogen uitsluitend woningen in de vorm van gestapelde woningen worden gebouwd.
9. De goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn niet hoger dan de op de locatie bepaalde maximumwaarden.

10. Voor een hoofdgebouw met gestapelde woningen, een hoofdgebouw met sporthal en school en een hoofdgebouw met supermarkt geldt een verplichting voor toepassing van een kap met een dakhelling van minimaal 25 graden.
11. De afstand van hoofdgebouwen tot de voorste bouwperceelsgrens is minimaal 1 meter.
12. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is aan de niet-aaneengebouwde zijde minimaal 1 meter.
13. De afstand van hoofdgebouwen tot de dichtstbijzijnde gevel van bestaande woningen in de wijk 'Blokrouw' bedraagt minimaal 70 meter.
14. Het grondoppervlak van een hoofdgebouw is niet meer dan 50% van de kavel.
15. Een betaalbare koopwoning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 85 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 23.15 Bouwregels bijbehorende bouwwerken**

1. De regels in dit artikel gelden in aanvulling op en, in het geval van strijdigheid, in afwijking van de regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan;
2. In afwijking van de regels over vergunningvrij bouwen in hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan, is het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - de dorpsrand altijd omgevingsplanactiviteit-plichtig.
3. De nokrichting van vrijstaande bijgebouwen op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - de dorpsrand staat voor minimaal 90% georiënteerd op het aangrenzende landschap.
4. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - de dorpsrand bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de zijde van de functie Ontwikkelhoofdstuk - Natuur maximaal 1 meter.
5. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

#### **Artikel 23.16 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

1. De regels in dit artikel gelden in aanvulling op en, in het geval van strijdigheid, in afwijking van de regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan;
2. Erfafscheidingen op de locatie 'uitgeefbaar gebied' worden uitgevoerd als open of groene erfafscheidingen (zoals hagen of gaashekwerken met klimplanten). Volledig gesloten bouwwerken zijn niet toegestaan.
3. Voor bruggen over doorgaande watergangen geldt dat:
  - a. de minimale doorvaarthoogte 1,10 meter bedraagt ten opzichte van het streefpeil;
  - b. de minimale vrije doorvaartbreedte tussen de landhoofden 2,50 meter bedraagt;
  - c. In afwijking van lid c onder 1 geldt voor bruggen die uitsluitend zijn bestemd voor voetgangers en fietsers een minimale doorvaarthoogte van 1,80 meter ten opzichte van het streefpeil;
4. Daar waar bouwpercelen direct grenzen aan watergangen, bedraagt de hoogte van de beschoeiing maximaal 0,3 meter boven de gemiddelde waterstand;
5. Het bouwen van een vlonder direct grenzend aan of boven het talud van een watergang is uitsluitend toegestaan indien een minimale afstand van 1 meter wordt aangehouden tot de bouwperceelsgrens aan de zijde van de watergang;
6. Voor steigers gelden de volgende bouwregels:
  - a. de breedte van een steiger bedraagt maximaal 1 meter;
  - b. de doorvaartbreedte van de watergang blijft minimaal 6 meter.

### **Artikel 23.17 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen - beeldkwaliteit**

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen wordt alleen verleend als het bouwplan in overeenstemming is met de relevante criteria uit het Beeldkwaliteitsplan De Lange Weeren;

### **Artikel 23.18 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen – natuurinclusief**

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen wordt alleen verleend als het bouwplan voorziet in ten minste drie maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit, gebaseerd op de uitgave 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën' (Amsterdam, 2018).
2. Bij de beoordeling of een bouwplan in overeenstemming is met de eisen voor natuurinclusief bouwen, wint het bevoegd gezag advies in bij het supervisieteam.

### **Artikel 23.19 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen – klimaatadaptatie**

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen wordt alleen verleend als het bouwplan voorziet in de volgende waterhuishoudkundige maatregelen op eigen terrein:

- a. een bergingscapaciteit voor hemelwater van 40-70 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak;
- b. een voorziening die de eerste 24 uur na een bui vertraagd afvoert en binnen maximaal 60 uur weer volledig beschikbaar is;
- c. een operationele installatie voor het opvangen en hergebruiken van hemelwater (grijswatersysteem) voor het doorspoelen van toiletten en het besproeien van de tuin, conform de eisen zoals vastgelegd in de meest recente versie van de 'MRA-richtlijn Klimaatbestendige Nieuwbouw' of de daarvoor in de plaats tredende regelgeving van de Metropoolregio Amsterdam.

### **Artikel 23.20 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen – bouwrijpmaken openbare ruimte ontwikkelveld**

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen binnen Ontwikkelhoofdstuk - uitgeefbaar gebied wordt alleen verleend als het bouwrijp maken van de openbare ruimte van het ontwikkelveld waarop de aanvraag betrekking heeft, overeenkomstig de eisen van het plan en de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.67 is voltooid.

### **Artikel 23.21 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen – bouw fietstunnel**

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een fietstunnel op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - fietstunnel wordt alleen verleend als de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in de het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken;

### **Artikel 23.22 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwactiviteiten**

In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit de Omgevingsregeling bevat de aanvraag om een omgevingsvergunning in ieder geval:

- a. voor zover de aanvraag betrekking heeft op gronden binnen de locatie Ontwikkelhoofdstuk - sociale huurwoning:
  1. een opgave van de eigenaar/verhuurder van de te bouwen sociale huurwoningen;
  2. een opgave van het aantal punten ingevolge het Woningwaarderingstelsel, behorende bij de in de aanvraag opgenomen woningen;
- b. voor zover de aanvraag betrekking heeft op gronden binnen de locatie Ontwikkelhoofdstuk - betaalbare koopwoning; een opgave van de door de eigenaar te hanteren maximum verkoopprijs vrij op naam van de te bouwen betaalbare koopwoningen.

### **Artikel 23.23 Voorschriften omgevingsvergunning bouwactiviteiten**

1. Indien de omgevingsvergunning betrekking heeft op de bouw van woningen binnen de locatie sociale huurwoning kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden over de door de vergunninghouder aan te leveren informatie over de dag van eerste ingebruikname van de sociale huurwoning.

2. Indien de omgevingsvergunning betrekking heeft op de bouw van woningen binnen de locatie 'betaalbare koopwoning' kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden over de door de vergunninghouder aan te leveren informatie over de dag waarop de koopovereenkomst zoals bedoeld in artikel 23.56 lid b is gesloten.

#### **Afdeling 23.1.4 Gebruiksactiviteiten**

##### *Paragraaf 23.1.4.1 Algemene bepalingen*

#### **Artikel 23.24 Toepassingsbereik**

Deze afdeling gaat over het verrichten van gebruiksactiviteiten en het gebruik van gronden en bouwwerken.

#### **Artikel 23.25 Oogmerken**

De regels in afdeling 23.1.5 zijn, als uitwerking van de doelen in artikel 23.4, in het bijzonder gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. duurzaamheid en toekomstbestendigheid; en
- c. een evenredige verdeling van de ruimte in de fysieke leefomgeving.

#### **Artikel 23.26 Verbodsbepaling**

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die in strijd is met de aan de locatie toegelaten activiteiten en de daarbij behorende regels voor het gebruik.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval verstaan:
  - a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een activiteit die niet is opgenomen in de lijst met toegelaten activiteiten van de betreffende functie;
  - b. het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de specifieke regels voor het gebruik of de beoordelingsregels van de betreffende paragraaf.

##### *Paragraaf 23.1.4.2 Functie Detailhandel*

#### **Artikel 23.27 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn, als uitwerking van de algemene doelen in artikel 23.4, in het bijzonder gesteld met het oog op:

- a. het voorzien in de behoefte aan een detailhandelsvoorziening, primair gericht op bewoners van De Lange Weeren, in de vorm van een supermarkt;
- b. bijborgen van een goed woon- en leefklimaat voor nabijgelegen geluidgevoelige functies door het voorkomen van onaangename geluidhinder.

#### **Artikel 23.28 Toegelaten activiteiten**

Op de locatie met de functie 'Detailhandel' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. bijbehorende erven, terreinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

#### **Artikel 23.29 Vergunningplichtige activiteit: de omgevingsplanactiviteit**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een detailhandelsactiviteit in de vorm van een supermarkt te verrichten of de bedrijfsvoering zodanig te wijzigen dat de ruimtelijke uitstraling verandert.

#### **Artikel 23.30 Beoordelingsregels**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.28 wordt alleen verleend als:

- a. het maximum bruto vloeroppervlak van de supermarkt niet meer bedraagt dan 1.500 m<sup>2</sup>;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de activiteit voldoet aan de waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau zoals opgenomen in paragraaf 22.3.3 van dit omgevingsplan;

- c. bij de aanvraag wordt aangetoond dat voor het laden en lossen de best beschikbare technieken worden toegepast om geluidhinder in de vroege ochtend- en avondperiode (de rustperiode) tot een minimum te beperken.;

### **Artikel 23.31 Aanvraagvereisten**

In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit de Omgevingsregeling bevat de aanvraag om een omgevingsvergunning in ieder geval:

- a. Een opgave van het bruto vloeroppervlak (bvo) van de detailhandelsactiviteit;  
b. Een akoestisch rapport waarin de geluidbelasting op nabijgelegen gevoelige gebouwen is bekend.

#### *Paragraaf 23.1.4.3 Functie Groen*

### **Artikel 23.32 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn, als uitwerking van de doelen in artikel 23.4, in het bijzonder gesteld met het oog op:

- a. Het voorzien in kwalitatief openbaar groen en voldoende waterberging;  
b. Het realiseren van veilige en aantrekkelijke verbindingen voor langzaam verkeer tussen de woonbuurten en voorzieningen;  
c. Het waarborgen van een gezonde leefomgeving en de bescherming van ecologische waarden, zoals rietkragen en natuurvriendelijke oevers.

### **Artikel 23.33 Toegelaten activiteiten**

Op de locatie met de functie 'Groen' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. groenvoorzieningen, waaronder begrepen ecologische zones en rietlanden;  
b. water, waterhuishouding en waterberging;  
c. speelvoorzieningen;  
d. voet- en fietspaden;  
e. beeldende kunst;  
f. nutsvoorzieningen.

### **Artikel 23.34 Regels voor het gebruik**

Ter bescherming van de oogmerken in artikel 23.32 gelden de volgende regels voor het gebruik:

- a. Het is verboden de gronden te voorzien van beplanting, verharding, bouwwerken of andere objecten, tenzij deze zijn aangebracht door of namens het bevoegd gezag ten behoeve van de openbare inrichting;  
b. Het is verboden om de in het inrichtingsplan aangewezen rietkragen en ecologische oevers te betreden, te maaien of te beschadigen, tenzij dit gebeurt in het kader van regulier beheer door of namens de gemeente.  
c. Het is verboden vaartuigen af te meren aan de openbare oevers of rietkragen, tenzij sprake is van een daarvoor specifiek aangewezen en ingerichte openbare aanlegplaats.

#### *Paragraaf 23.1.4.4 Functie Maatschappelijk*

### **Artikel 23.35 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn, als uitwerking van de algemene doelen in artikel 23.4, in het bijzonder gesteld met het oogmerk van:

- a. Het voorzien in maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, sport, zorg en ontmoeting);  
b. Het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden;  
c. Het garanderen van een aanvaardbaar geluidniveau voor geluidgevoelige functies.

### **Artikel 23.36 Toegelaten activiteiten**

Op de locatie met de functie 'Maatschappelijk' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. een kindcentrum met basisschool, peuteronderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang;  
b. een maatschappelijke sportvoorziening in de vorm van een sporthal;  
c. een huisartsenpraktijk;  
d. een buurthuis.  
e. bijbehorende erven, terreinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

### **Artikel 23.37 Vergunningplichtige activiteit: de omgevingsplanactiviteit**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een maatschappelijke activiteit als bedoeld in artikel 23.35 te verrichten of de bedrijfsvoering zodanig te wijzigen dat de ruimtelijke uitstraling verandert.

### **Artikel 23.38 Beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.36 wordt alleen verleend als:

- a. het bruto vloeroppervlak (bvo) niet meer bedraagt dan:
  - o sporthal: 2.350 m<sup>2</sup>;
  - o kindcentrum: 3.000 m<sup>2</sup>;
  - o huisartsenpraktijk: 1.500 m<sup>2</sup>;
  - o buurthuis: 500 m<sup>2</sup>;
- b. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de activiteit voldoet aan de waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau zoals opgenomen in paragraaf 22.3.3 van dit omgevingsplan;
- c. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de activiteit voldoet aan de waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau zoals opgenomen in paragraaf 22.3.3 van dit omgevingsplan;

### **Artikel 23.39 Aanvraagvereisten**

In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit de Omgevingsregeling bevat de aanvraag om een omgevingsvergunning in ieder geval:

- a. Een opgave van het type maatschappelijke activiteit en het bruto vloeroppervlak (bvo);
- b. Een akoestisch rapport waarin de geluidbelasting op nabijgelegen gevoelige gebouwen is berekend;
- c. Voor geluidgevoelige functies: een rapportage over de geluidbelasting op de gevels van het beoogde maatschappelijke gebouw.

#### *Paragraaf 23.1.4.5 Functie Natuur*

### **Artikel 23.40 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn, als uitwerking van de doelen in artikel 23.4, in het bijzonder gesteld met het oog op:

- a. Het realiseren van een landschapszone als kwalitatieve dorpsrand;
- b. Het versterken van natuurlijke biotopen (flora en fauna) en het vergroten van de waterbergingscapaciteit;
- c. Het faciliteren van extensieve recreatieve verbindingen;
- d. Het bijdragen aan een gezonde leefomgeving voor bewoners.

### **Artikel 23.41 Toegelaten activiteiten**

Op de locaties met de functie 'Natuur' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. natuurontwikkeling en natuurbeheer;
- b. groenvoorzieningen met een landschappelijk karakter;
- c. water, waterhuishouding en waterberging;
- d. extensieve recreatie, waaronder voet- en fietspaden;
- e. nutsvoorzieningen.

### **Artikel 23.42 Regels voor het gebruik**

Ter bescherming van de oogmerken in artikel 23.40 geldt de volgende regel voor het gebruik:

- a. Het is verboden activiteiten te verrichten die de waterbergingscapaciteit of natuurwaarden significant aantasten of verstoren.

#### *Paragraaf 23.1.4.6 Functie Verkeer*

### **Artikel 23.43 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn, als uitwerking van de doelen in artikel 23.4, in het bijzonder gesteld met het oog op:

- a. het voorzien in een goede verkeersontsluiting van De Lange Weeren;

- b. het voorzien in een goede verkeersafwikkeling binnen het plangebied De Lange Weeren;
- c. het voorzien in ruimte voor de buslijn met bijbehorende voorzieningen;
- d. het voorzien in ruimte voor parkeren;
- e. het integreren van groen en waterberging binnen de verkeersruimte voor een klimaatadaptieve inrichting.

#### **Artikel 23.44 Toegelaten activiteiten**

Op de locaties met de functie 'Verkeer' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water, waterhuishouding en waterberging;
- e. beeldende kunst;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. op de locatie 'Ontwikkelhoofdstuk - fietstunnel' tevens een fietstunnel met de daarbij behorende hellingbanen, keermuren en technische voorzieningen.

#### **Artikel 23.45 Regels voor het gebruik**

Ter bescherming van de oogmerken in artikel 23.43 gelden de volgende regels voor het gebruik:

- a. Het is verboden de gronden te gebruiken op een wijze die de vrije doorgang voor hulpdiensten of de verkeersveiligheid op de rijbaan en paden belemmert.
- b. Het is verboden de verkeersruimte te gebruiken voor de opslag van goederen, bouwmaterialen of afvalcontainers, tenzij hiervoor een specifieke ontheffing of vergunning is verleend.

#### *Paragraaf 23.1.4.7 Functie Water*

#### **Artikel 23.46 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn, als uitwerking van de doelen in artikel 23.4, in het bijzonder gesteld met het oog op:

- a. het oplossen van de bestaande waterbergingsopgave voor Volendam;
- b. het voorzien in voldoende waterberging voor de wijk De Lange Weeren;
- c. het mogelijk maken van beheer en onderhoud van watergangen en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. het bevorderen van de ecologische waterkwaliteit en natuurvriendelijke oevers.

#### **Artikel 23.47 Toegelaten activiteiten**

Op de locaties met de functie 'Water' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. watergangen, sloten en andere oppervlaktewateren;
- b. waterberging en infiltratievoorzieningen;
- c. voorzieningen voor waterafvoer en waterregulering;
- d. oevers en groenvoorzieningen die samenhangen met de waterfunctie;
- e. bruggen, dammen en duikers;
- f. onderhoudspaden en nutsvoorzieningen.

#### **Artikel 23.48 Regels voor het gebruik**

Ter bescherming van de oogmerken in artikel 23.46 gelden de volgende regels voor het gebruik:

- a. het is verboden de gronden te gebruiken voor het aanbrengen van constructies of objecten (zoals vlonders, steigers of beschoeiingen) die de minimale breedte van 6 meter van de watergang beperken;
- b. het is verboden het wateroppervlak te verkleinen door het aanbrengen van dempingen, steigers, vlonders of andere overbouwingen, tenzij hiervoor een watervergunning is verleend die de compensatie van waterberging borgt.

#### *Paragraaf 23.1.4.8 Functie Wonen*

##### *Subparagraaf 23.1.4.8.1 Algemene bepalingen*

### **Artikel 23.49 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn, als uitwerking van de doelen in artikel 23.4, in het bijzonder gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een gevarieerd woonmilieu in de wijk De Lange Weeren;
- b. het bieden van ruimte voor kleinschalige economische en recreatieve activiteiten, mits deze ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;
- c. het voorkomen van onaanvaardbare hinder voor de omgeving, in het bijzonder wat betreft parkeerdruk, verkeersveiligheid en geluidsoverlast;
- d. het beschermen van de beeldkwaliteit door het voorkomen van verrommeling;
- e. het stimuleren van klimaatadaptieve inrichting (waterberging) en biodiversiteit binnen de woonpercelen.

### **Artikel 23.50 Toegelaten activiteiten**

Op de locaties met de functie 'Wonen' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep;
- c. aan-huis-verbonden bedrijf;
- d. bed & breakfast;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. water, waterhuishouding en waterberging; en
- j. nutsvoorzieningen.

### **Artikel 23.51 Regels voor het gebruik**

Ter bescherming van de oogmerken in artikel 23.49 gelden de volgende regels voor het gebruik:

- a. het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor activiteiten die leiden tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte;
- b. het is verboden de gronden te gebruiken voor de opslag van onbruikbare goederen, wrakken of materialen op erven en tuinen.

#### *Subparagraaf 23.1.4.8.2 Aantal woningen*

### **Artikel 23.52 Minimum en maximum aantal woningen**

1. De op de verbeelding aangegeven aantallen woningen gelden als omgevingsnorm.
2. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de vastgestelde omgevingsnorm voor het minimum en maximum aantal woningen.

#### *Subparagraaf 23.1.4.8.3 Wonen in een woning*

### **Artikel 23.53 Woonruimte gebruiken**

1. Er wordt alleen gewoond in een woning.
2. In een woning woont maximaal één huishouden.

#### *Subparagraaf 23.1.4.8.4 Woningbouwcategorieën*

### **Artikel 23.54 Woningbouwcategorieën**

1. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - sociale huurwoning zijn uitsluitend woningen in de categorie sociale huurwoning toegestaan.
2. Op de locatie Ontwikkelhoofdstuk - betaalbare koopwoning zijn uitsluitend woningen in de categorie betaalbare koopwoning toegestaan.

### **Artikel 23.55 Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen**

1. Een binnen de locatie sociale huurwoning gerealiseerde woning dient gedurende de in het tweede lid genoemde instandhoudingstermijn als sociale huurwoning in stand te blijven voor de in het derde lid genoemde doelgroep;
2. De instandhoudingstermijn voor een sociale huurwoning bedraagt 25 jaar na ingebruikname van de woning.
3. De doelgroep, zoals bedoeld in het eerste lid, bestaat uit huishoudens met een maximaal inkomen onder de DAEB-norm, zoals bedoeld in artikel 48 Woningwet.

### **Artikel 23.56 Instandhoudingstermijn betaalbare koopwoningen**

1. Een binnen de locatie betaalbare koopwoning gerealiseerde woning dient gedurende de in het tweede lid genoemde instandhoudingstermijn als betaalbare koopwoning in stand te blijven voor de in het derde lid genoemde doelgroep;
2. De instandhoudingstermijn voor een betaalbare koopwoning 10 jaar na het sluiten van de koopovereenkomst;
3. De doelgroep, zoals bedoeld in het eerste lid, bestaat uit huishoudens met een maximaal inkomen van 1,5 keer de DAEB-norm, zoals bedoeld in artikel 48 Woningwet.

### **Artikel 23.57 Verkoop betaalbare koopwoning gedurende de instandhoudingstermijn**

1. Het is verboden om gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 23.56, een betaalbare koopwoning te verkopen tegen een verkoopprijs die hoger is dan de door burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 5.162a, vierde lid Besluit kwaliteit leefomgeving, vastgestelde maximumverkoopprijs;
2. De maximumverkoopprijs zoals bedoeld in het eerste lid, wordt vastgesteld bij beschikking op basis van een door de eigenaar van de woning in te dienen aanvraag.
3. Bij de aanvraag zoals bedoeld in het tweede lid, dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:
  - a. het adres van de betaalbare koopwoning waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - b. een taxatierapport, opgesteld door een onafhankelijke deskundige, van de actuele marktwaarde van de betaalbare koopwoning, exclusief eventuele waardevermeerderingen die het gevolg zijn van investeringen door de verkoper na in gebruikname van de woning;
  - c. in geval van in of aan de woning uitgevoerde investeringen door de verkoper na ingebruikname van de woning, een taxatierapport, opgesteld door een onafhankelijke deskundige, van de actuele marktwaarde van deze investeringen.
4. Voordat burgemeester en wethouders besluiten tot de vaststelling van de maximumverkoopprijs, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze op de ontwerpbesikking naar voren te brengen.
5. In de (ontwerp)besikking wordt ten minste vastgelegd:
  - a. de maximumverkoopprijs, bepaald volgens de berekeningsmethodiek zoals opgenomen in artikel 5.162a, vierde lid Besluit kwaliteit leefomgeving;
  - b. of bij de bepaling van de maximumverkoopprijs is afgeweken van de door de aanvrager verstrekte gegevens en bescheiden;
  - c. de geldigheidsduur van de bij een verkoop te hanteren maximumverkoopprijs;
6. Aan de besikking kunnen voorschriften worden verbonden over de door verkoper, binnen een in de besikking te stellen termijn na het sluiten van de koopovereenkomst, aan burgemeester en wethouders te verstrekken afschrift van de door verkoper en koper ondertekende (ver)koopovereenkomst

#### **Subparagraaf 23.1.4.8.5 Aan-huis-verbonden beroep**

### **Artikel 23.58 Uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep**

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep is uitsluitend toegestaan als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het aan-huis-verbonden beroep omvat geen:
  1. horeca-activiteit; of
  2. detailhandelsactiviteit, met uitzondering van een beperkte verkoop van aan het beroep gerelateerde producten die ondergeschikt is aan de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, is in de Basisregistratie Personen (BRP) als bewoner van de woning ingeschreven;
- c. er worden geen reclame-uitingen geplaatst;
- d. het is verboden zonder omgevingsvergunning een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen, als de vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep in de woning of een bijbehorend bouwwerk groter is dan 20 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 23.59 Vergunningplichtige activiteit – aan-huis-verbonden beroep**

Een aan-huis-verbonden beroep dat afwijkt van artikel 23.58 d mag uitsluitend worden verricht na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

### **Artikel 23.60 Beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning wordt verleend als:

- a. de vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep niet groter is dan een derde deel van de totale oppervlakte van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het aan-huis-verbonden beroep ondergeschikt is aan het wonen;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- d. het aan-huis-verbonden beroep:
  1. geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer; en
  2. niet zorgt voor een onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. het gebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar is;
- f. er wordt voldaan aan de voorwaarden als bedoeld onder a t/m c in artikel 23.58.

#### *Subparagraaf 23.1.4.8.6 Aan-huis-verbonden bedrijf*

### **Artikel 23.61 Uitoefenen van een aan-huis-verbonden bedrijf**

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. de vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden bedrijf in de woning of een bijbehorend bouwwerk is ten hoogste 20 m<sup>2</sup>;
- b. het aan-huis-verbonden bedrijf is ondergeschikt aan het wonen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- d. het aan-huis-verbonden bedrijf omvat geen:
  1. horeca-activiteit; of
  2. detailhandelsactiviteit, met uitzondering van een beperkte verkoop van aan het bedrijf gerelateerde producten die ondergeschikt is aan de uitoefening van het bedrijf aan huis;
- e. degene die het aan-huis-verbonden bedrijf uitoefent, is in de Basisregistratie Personen (BRP) als bewoner van de woning ingeschreven;
- f. het aan-huis-verbonden bedrijf:
  1. heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer; en
  2. zorgt niet voor een onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
  3. omvat geen activiteiten waarvoor een vergunningplicht of meldingsplicht geldt op grond van hoofdstuk 3 of 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
  4. er vindt beperkt cliëntenbezoek plaats;
  5. er worden geen reclame-uitingen geplaatst.

#### *Subparagraaf 23.1.4.8.7 Bed & breakfast*

### **Artikel 23.62 Exploiteren van een bed & breakfast**

Het exploiteren van een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan als aan de voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bed and breakfast:
  1. is ondergeschikt aan het wonen;
  2. wordt alleen geëxploiteerd in het hoofdgebouw;
  3. wordt alleen geëxploiteerd door de gebruiker van het hoofdgebouw;
  4. biedt plaats aan ten hoogste vijf personen tegelijkertijd; en
  5. wordt alleen verhuurd voor recreatief gebruik;
- b. de kamers die worden verhuurd, functioneren niet als zelfstandige wooneenheid;
- c. de oppervlakte die wordt gebruikt voor de bed and breakfast is niet groter dan 45% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. er worden geen horeca-activiteiten verricht, met uitzondering van het verstrekken van logies en ontbijt.

#### Subparagraaf 23.1.4.8.8 Verharding tuinen

#### **Artikel 23.63 Verharding tuinen**

1. Ter plaatse van de functie 'Wonen' wordt het onbebouwde deel van het bouwperceel voor ten minste 75% onverhard gehouden;
2. Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bepaalde in het eerste lid.

#### **Afdeling 23.1.5 Aanlegactiviteiten, werken of werkzaamheden**

##### Paragraaf 23.1.5.1 Algemene bepalingen

#### **Artikel 23.64 Toepassingsbereik**

Deze afdeling gaat over het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden.

#### **Artikel 23.65 Verbodsbepaling**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid te verrichten als het gaat om een in dit hoofdstuk aangewezen geval.

##### Paragraaf 23.1.5.2 Bouwrijp maken grond

#### **Artikel 23.66 Vergunningplichtige activiteit: bouwrijp maken grondwerken**

1. Het verbod, bedoeld in artikel 23.65, is van toepassing op het binnen Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G van het Ontwikkelhoofdstuk - kostenverhaalsgebied uitvoeren van de volgende tot het bouwrijp maken-grondwerken behorende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
  - a. het verwijderen van opstallen, obstakels, funderingen, verhardingen, kabels en leidingen;
  - b. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
  - c. het treffen van maatregelen met betrekking tot te handhaven kabels en leidingen in relatie tot uit te voeren grondwerken etc.;
  - d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodem- en/of grondwaterverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
  - e. het ontgraven, ophogen en voorbelasten van het terrein;
  - f. het aanbrengen van (tijdelijke) gronddepots;
  - g. het dempen van bestaande watergangen;
  - h. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen.
2. Het in eerste lid opgenomen verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen.

#### **Artikel 23.67 Aanvraagvereisten**

In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit de Omgevingsregeling bevat de aanvraag om een omgevingsvergunning in ieder geval:

- a. de locatieaanduiding van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. het bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 23.66. Een bestek dient het schaalniveau te hebben van ten minste een deelgebied, met dien verstande dat:

1. indien de aanvraag betrekking heeft op Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E, het schaalniveau betrekking dient te hebben op het grondgebied in deelgebied E, met uitzondering van de gronden die tevens zijn gelegen in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D;
  2. indien de aanvraag betrekking heeft op Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F, het schaalniveau betrekking dient te hebben op het grondgebied in deelgebied F, met uitzondering van de gronden die tevens zijn gelegen in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D;
  3. indien de aanvraag betrekking heeft op Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G, het schaalniveau betrekking dient te hebben op het grondgebied in deelgebied G, met uitzondering van de gronden die tevens zijn gelegen in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D;
- c. voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, een aanbestedingsprotocol voor de wijze van aanbesteding van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die begrepen zijn in het bestek zoals aangegeven in lid b.

### **Artikel 23.68 Beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 23.66 wordt uitsluitend verleend als:

- a. de aanvraag betrekking heeft op de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden behorende tot het bouwrijp maken-hoofdstructuur, in:
1. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B : het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  2. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  3. deelgebied D:
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in deelgebied is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  4. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  5. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  6. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
- b. de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in de het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken, en
- c. voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het aanbestedingskader.

### **Artikel 23.69 Voorschriften omgevingsvergunning aanlegactiviteiten**

Voorschriften omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

- a. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden over het door het bevoegd gezag te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring, waaruit blijkt of de uitvoering van de in de omgevingsvergunning betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken, is voltooid.
- b. Voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
  1. uitvoeringsregels voor de te volgen aanbesteding(sprocedure) die voortvloeien uit de toepassing van het aanbestedingskader;
  2. een door de aanvrager, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, aan het bevoegd gezag ter goedkeuring voor te leggen aanbestedingsverslag inclusief de daarin opgenomen voorgenomen beslissing tot gunning;
  3. indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder 2, de vastlegging dat de goedkeuring als bedoeld onder 2 wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag blijkt dat de doorlopen aanbestedingsprocedure en de voorgenomen beslissing tot gunning niet in strijd zijn met de verleende omgevingsvergunning.

### *Paragraaf 23.1.5.3 Bouwrijp maken hoofdstructuur en woonrijp maken hoofdstructuur*

#### **Artikel 23.70 Vergunningplichtige activiteit: bouwrijp maken hoofdstructuur en woonrijp maken hoofdstructuur**

##### Vergunningplichtige activiteit: bouwrijp maken hoofdstructuur en woonrijp maken hoofdstructuur

- a. Het verbod, bedoeld in artikel 23.65, is van toepassing op het binnen Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied H van het Ontwikkelhoofdstuk - kostenverhaalsgebied uitvoeren van de volgende tot het bouwrijp maken-hoofdstructuur behorende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
  1. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
  2. de aanleg van watergangen;
  3. de verlegging van kabels en leidingen;
  4. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
  5. de aanleg van riolering, met inbegrip van de aanleg van rioolgemalen;
  6. de aanleg van peilstuwen en beschoeiingen;
  7. de aanleg van voorlopige bouwwegen;
  8. de aanleg van bouwwegen en overige verhardingen (zoals parkeervoorzieningen);
  9. de aanleg van de rotonde Zuiderzeeweg uitgevoerd als bouwweg;
  10. de aanleg van de rotonde Zeddeweg uitgevoerd als bouwweg;
  11. de aanleg van een tijdelijk fietspad nabij de rotonde Zeddeweg;
  12. de aanleg van de waterbergingswerken en natuur- en groenvoorzieningen;
  13. de aanleg van nutsvoorzieningen;
  14. de aanleg van speelvoorzieningen;dit alles met inbegrip van bijbehorende werken.
- b. Het verbod, bedoeld in artikel 23.65, is van toepassing op het binnen Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied H van het Ontwikkelhoofdstuk - kostenverhaalsgebied uitvoeren van de volgende tot het woonrijp maken-hoofdstructuur behorende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
  1. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
  2. de afwerking en definitieve voltooiing van de eerder als bouwweg aangelegde rotondes en wegen en overige verhardingen (zoals parkeervoorzieningen);
  3. de afwerking en definitieve voltooiing van de fietstunnel onder de Zeddeweg;
  4. de afwerking en definitieve voltooiing van de eerder aangelegde riolering;
  5. de aanleg van bruggen en duikers;
  6. de aanleg van fiets- en voetpaden;
  7. de aanleg van groen- en watervoorzieningen;
  8. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning;
  9. het aanbrengen en aanleggen van openbare verlichting, straatmeubilair, speelvoorzieningen, afvalvoorzieningen, laadpalen, maaibootvoorzieningen en voorzieningen voor openbaar vervoer;
  10. het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen;dit alles met inbegrip van bijbehorende werken.
  11. de aanleg van nutsvoorzieningen;
  12. de definitieve afwerking van speelvoorzieningen;dit alles met inbegrip van bijbehorende werken.

c. Het in lid a en b opgenomen verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen.

### **Artikel 23.71 Aanvraagvereisten**

In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit de Omgevingsregeling bevat de aanvraag om een omgevingsvergunning in ieder geval:

- a. de locatieaanduiding van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. het bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in lid a. Een bestek dient het schaalniveau te hebben van de hoofdstructuur binnen ten minste een deelgebied;
- c. voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, een aanbestedingsprotocol voor de wijze van aanbesteding van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die begrepen zijn in het bestek onder b.

Een aanvraag kan eerst worden ingediend, nadat voor het deelgebied, waarop de aanvraag betrekking heeft, door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 23.78, een inrichtingsplan is vastgesteld.

### **Artikel 23.72 Beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 23.70 wordt uitsluitend verleend als:

- a. de aanvraag betrekking heeft op de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden behorende tot het bouwrijp maken-hoofdstructuur, in:
  1. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B is voltooid,  
overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  2. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  3. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D:
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C is voltooid,  
overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  4. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D is voltooid,  
overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  5. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F:
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E is voltooid,  
overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  6. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G
    - het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A is aangevangen, en

- het bouwrijp maken-grondwerken in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G is voltooid, en
  - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F is voltooid,  
overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
- b. voor zover de aanvraag betrekking heeft op de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden behorende tot het woonrijp maken-hoofdstructuur, in:
1. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B en het woonrijp maken-hoofdstructuur in de Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C, Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de locatie 'Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg) en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G zijn voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  2. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C is voltooid overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en:
    - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 70% van het toegestane aantal in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C te bouwen woningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
  3. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D voor zover gelegen binnen de locatie 'Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg:
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D en het woonrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C, Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de locatie 'Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg) en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G zijn voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
    - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 70% van het toegestane aantal in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D te bouwen woningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden
  4. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D, voor zover gelegen binnen de locatie 'Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg:
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D en het woonrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C, Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de locatie 'Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg) en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G zijn voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  5. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E en het woonrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg) zijn voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en:
    - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 70% van het toegestane aantal in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E te bouwen woningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
  6. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F en het woonrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C, Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg) en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E zijn voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en:
    - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 70% van het toegestane aantal in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F te bouwen woningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
  7. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G:

- het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G en het woonrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C, Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg), Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F zijn voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en;
  - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 70% van het toegestane aantal in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G te bouwen woningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
8. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied H
- het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied H en het woonrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C, Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg) en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G zijn voltooid; overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
- c. de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken, en het voor het deelgebied waarop de aanvraag betrekking heeft, door burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 23.78, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag vastgestelde inrichtingsplan;
- d. voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het aanbestedingskader.

#### **Artikel 23.73 Voorschriften omgevingsvergunning aanlegactiviteiten**

1. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden over het door het bevoegd gezag te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring, waaruit blijkt of de uitvoering van de in de omgevingsvergunning betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken en het alsdan vastgestelde inrichtingsplan, is voltooid.
2. Voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
  - uitvoeringsregels voor de te volgen aanbesteding(sprocedure) die voortvloeien uit de toepassing van het aanbestedingskader;
  - een door de aanvrager, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken - geen bouwwerken zijnde - en werkzaamheden, aan het bevoegd gezag ter goedkeuring voor te leggen aanbestedingsverslag inclusief de daarin opgenomen voorgenomen beslissing tot gunning;
  - indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder 2, de vastlegging dat de goedkeuring als bedoeld onder 2 wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag blijkt dat de doorlopen aanbestedingsprocedure en de voorgenomen beslissing tot gunning niet in strijd zijn met de verleende omgevingsvergunning.

#### **Paragraaf 23.1.5.4 Bouwrijp maken openbare ruimte ontwikkelvelden en woonrijp maken openbare ruimte ontwikkelvelden**

#### **Artikel 23.74 Vergunningplichtige activiteit: bouwrijp maken openbare ruimte ontwikkelvelden en woonrijp maken openbare ruimte ontwikkelvelden**

1. Het verbod, bedoeld in artikel 23.65, is van toepassing op het binnen de openbare ruimte in een ontwikkelveld uitvoeren van de volgende tot het bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden behorende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
  - a. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
  - b. de aanleg van watergangen;
  - c. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
  - d. de verlegging van kabels en leidingen;
  - e. de aanleg van riolering;
  - f. de aanleg van peilstuwen en beschoeiingen;
  - g. de aanleg van bouwwegen en overige verhardingen (zoals parkeervoorzieningen);
  - h. de aanleg van de waterbergingswerken en natuur- en groenvoorzieningen;
  - i. de aanleg van nutsvoorzieningen;
  - j. de aanleg van speelvoorzieningen;dit alles met inbegrip van bijbehorende werken.

2. Het verbod, bedoeld in artikel 23.65, is van toepassing op het binnen de openbare ruimte in een ontwikkelveld uitvoeren van de volgende tot het woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden behorende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
  - a. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
  - b. de afwerking en definitieve voltooiing van de eerder als bouwweg aangelegde wegen en overige verhardingen (zoals parkeervoorzieningen);
  - c. de aanleg van fiets- en voetpaden;
  - d. de aanleg van groenvoorzieningen;
  - e. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning;
  - f. het aanbrengen en aanleggen van openbare verlichting, straatmeubilair, afvalvoorzieningen, speelvoorzieningen, laadpalen en voorzieningen voor openbaar vervoer;
  - g. het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen;
  - h. de aanleg van nutsvoorzieningen;
  - i. de definitieve afwerking van speelvoorzieningen;

dit alles met inbegrip van bijbehorende werken.

3. Het in het eerste en tweede lid opgenomen verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen.

### **Artikel 23.75 Aanvraagvereisten**

In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit de Omgevingsregeling bevat de aanvraag om een omgevingsvergunning in ieder geval:

- a. de locatieaanduiding van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. het bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in a. Een bestek dient het schaalniveau te hebben van de hoofdstructuur binnen ten minste één volledig ontwikkelveld;
- c. voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, een aanbestedingsprotocol voor de wijze van aanbesteding van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die begrepen zijn in het bestek onder b.

Een aanvraag kan eerst worden ingediend, nadat voor het deelgebied, waarop de aanvraag betrekking heeft, door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 23.78, een inrichtingsplan is vastgesteld

### **Artikel 23.76 Beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 23.74 wordt uitsluitend verleend als:

- a. de aanvraag betrekking heeft op de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden behorende tot het bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden in een ontwikkelveld, in:
  1. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur ten behoeve van een ontwikkelveld in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  2. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B en Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur ten behoeve van een ontwikkelveld in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  3. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur ten behoeve van een ontwikkelveld in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid, overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  4. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur ten behoeve van een ontwikkelveld in deelgebied F voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid,

- overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
5. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B tot en met Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F is voltooid, en
    - het bouwrijp maken-hoofdstructuur ten behoeve van een ontwikkelveld in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid,overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning;
  - b. de aanvraag betrekking heeft op de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden behorende tot het woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden in een ontwikkelveld, in:
    1. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C
      - het bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en:
      - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen en voor ten minste 70% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen vrije sectorwoningen, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
    2. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D
      - het bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en
      - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen en voor ten minste 70% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen vrije sectorwoningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
    3. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E
      - het bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en:
      - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen en voor ten minste 70% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen vrije sectorwoningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
    4. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F
      - het bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en
      - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen en voor ten minste 70% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen vrije sectorwoningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
    5. Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G
      - het bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden in Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid overeenkomstig het plan en de verleende omgevingsvergunning, en:
      - er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen en voor ten minste 70% van het toegestane aantal in het betreffende ontwikkelveld te bouwen vrije sectorwoningen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
  - c. de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het programma van eisen bouw- en woonrijp maken, en het voor het deelgebied waarop de aanvraag betrekking heeft, door burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 23.78, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag vastgestelde inrichtingsplan;
  - d. voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het aanbestedingskader.

### **Artikel 23.77 Voorschriften omgevingsvergunning aanlegactiviteiten**

1. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden over het door het bevoegd gezag te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring, waaruit blijkt of de uitvoering van de in de omgevingsvergunning betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken en het alsdan vastgestelde inrichtingsplan, is voltooid.
2. Voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot
  - a. uitvoeringsregels voor de te volgen aanbesteding(sprocedure) die voortvloeien uit de toepassing van het aanbestedingskader;
  - b. een door de aanvrager voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, aan het bevoegd gezag ter goedkeuring voor te leggen aanbestedingsverslag inclusief de daarin opgenomen voorgenomen beslissing tot gunning;
  - c. indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b, de vastlegging dat de goedkeuring als bedoeld onder b wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag blijkt dat de doorlopen aanbestedingsprocedure en de voorgenomen beslissing tot gunning niet in strijd zijn met de verleende omgevingsvergunning.

### **Artikel 23.78 Maatwerkvoorschrift**

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen, in de vorm van een inrichtingsplan, ter aanvulling en/of wijziging van de in het programma van eisen bouw- en woonrijp maken opgenomen (kwaliteits)eisen met betrekking tot:

- a. het bouwrijp maken-hoofdstructuur;
- b. het woonrijp maken-hoofdstructuur;
- c. het bouwrijp maken openbare ruimte-ontwikkelvelden;
- d. het woonrijp maken openbare ruimte-ontwikkelvelden.
- e. het oprichten van bouwwerken in de openbare ruimte.

### **Afdeling 23.1.6 Kostenverhaal**

#### *Paragraaf 23.1.6.1 Algemene bepalingen*

### **Artikel 23.79 Toepassingsbereik**

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de gronden die zijn gelegen binnen het kostenverhaalsgebied.

### **Artikel 23.80 Kostenverhaalsplicht**

Op degene die binnen het uitgifbaar gebied een kostenverhaalsplichtige activiteit verricht, worden ingevolge afdeling 13.6 Omgevingswet de te verhalen kosten ingevolge de kostensoortenlijst verhaald.

Het kostenverhaal zoals bedoeld in lid 1, vindt plaats via een door burgemeester en wethouders te geven kostenverhaalsbeschikking, tenzij het verhalen van kosten is verzekerd vanwege:

- a. een overeenkomst over kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet;
- b. een overeenkomst over verkoop van gronden binnen het uitgifbaar gebied door de gemeente.

### **Artikel 23.81 Omslag van de te verhalen kosten over de gronden waarop de kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn voorzien**

1. De brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom wordt berekend door de te verhalen kosten over de kostenverhaalsplichtige activiteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden binnen het uitgifbaar gebied van de eigendommen waarop die activiteiten kunnen worden verricht.
2. Voor het verdelen van de te verhalen kosten wordt het uitgifbaar gebied onderverdeeld in (sub)uitgiftecategorieën.
3. Bij de indeling naar (sub)uitgiftecategorieën wordt uitgegaan van:

- a. een basiseenheid, zijnde een m<sup>2</sup> grondoppervlakte uitgifbaar gebied binnen een (sub)uitgiftecategorie;
  - b. een gewichtsfactor per (sub)uitgiftecategorie, waarin de verhouding van de gronduitgifte-prijzen tussen de (sub)uitgiftecategorieën per basiseenheid wordt weergegeven;
  - c. gewogen eenheden, zijnde de uitkomst van de vermenigvuldiging van het aantal basiseenheden met de gewichtsfactor binnen een (sub)uitgiftecategorie.
4. Voor de berekening van het totale aantal gewogen eenheden van het uitgifbaar gebied worden de uitkomsten van de gewogen eenheden van de verschillende (sub)uitgiftecategorieën bij elkaar opgeteld.
  5. De te verhalen bijdrage per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, voortvloeiend uit de macroaftopping zoals uitgewerkt in artikel 23.97, gedeeld door het totale aantal gewogen eenheden zoals bedoeld onder het tweede lid.
  6. De brutokostenverhaalsbijdrage op de peildatum voor een binnen het uitgifbaar gebied gelegen kavel, zoals bedoeld in artikel 23.92 als (gedeelte van een) eigendom wordt bepaald door vermenigvuldiging van het aan die kavel toegerekende aantal gewogen eenheden met de te verhalen bijdrage per gewogen eenheid.

#### **Artikel 23.82 Methode raming inbrengwaarde**

Bij de raming van de te verhalen kosten wordt voor de inbrengwaarde toepassing gegeven aan de waarderingsgrondslag zoals bedoeld in artikel 8.17, eerste lid, onder a Omgevingsbesluit.

#### **Artikel 23.83 Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking**

Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:

- a. een aanduiding van de gronden, inclusief de grondoppervlakte, waarop de voorgenomen ver-richting van kostenverhaalsplichtige activiteiten plaatsvindt;
- b. een aanduiding van de met de kostenverhaalsplichtige activiteit te realiseren aantallen en soorten bouwwerken en gebruiksfuncties;
- c. een opgave van de door de aanvrager voor eigen rekening voorafgaand aan de indiening van de aanvraag uitgevoerde werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder b Omgevingswet, voorzien van:
  1. een omschrijving van de uitgevoerde werken en werkzaamheden, en
  2. indien er sprake is van uitvoering in opdracht van de aanvrager, de opdrachtverstrekking inzake de uitgevoerde werken en werkzaamheden, en
  3. indien er sprake is van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.65 is vereist, een afschrift van de verleende omgevingsvergunningen die zien op het bouwrijp maken van openbare ruimte en/of het woonrijp maken van openbare ruimte, en
  4. gegevens waaruit blijkt dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan, waaronder de regels omtrent de in acht te nemen (kwaliteits)eisen, het inrichtingsplan, alsmede, indien van toepassing, de omgevingsvergunningen zoals bedoeld onder 3, zijn verricht, en
  5. de facturen en betaalbewijzen voor de eigen rekening van de aanvrager uitgevoerde werken, voorzien van een accountantsverklaring.

#### **Artikel 23.84 Aanvraag voor vergoeding uitvoering van tot de te verhalen kosten behorende werken en werkzaamheden, anders dan bedoeld in artikel 23.83 sub c**

1. De gemeente verstrekt aan de houder van een kostenverhaalsbeschikking een financiële vergoeding voor door de houder na indiening van de aanvraag uitgevoerde werken en werkzaamheden waarvan de kosten onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten, mits de voor eigen rekening uitgevoerde werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan, waaronder de regels omtrent de in acht te nemen (kwaliteits)eisen, het inrichtingsplan en, indien van toepassing, de voorschriften van een verleende omgevingsvergunning, zijn verricht.
2. De hoogte van de financiële vergoeding is gelijk aan de werkelijk gemaakte kosten, voor zover die kosten lager of gelijk zijn aan de raming die voor deze werken en werkzaamheden is opgenomen in de raming van de te verhalen kosten.

3. De uitkering van een financiële vergoeding, zoals bedoeld in het eerste lid, wordt op basis van een aanvraag vastgesteld door burgemeester en wethouders bij beschikking.
4. Bij de aanvraag zoals bedoeld in het derde lid, dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:
  - a. een aanduiding van de gronden, inclusief de grondoppervlakte, waarop de uitgevoerde werken en werkzaamheden heeft plaatsgevonden;
  - b. een opgave van de door de aanvrager voor eigen rekening uitgevoerde werken en werkzaamheden, voorzien van:
    - een omschrijving van de uitgevoerde werken en werkzaamheden, en
    - indien er sprake is van uitvoering in opdracht van de aanvrager, de opdrachtverstrekking inzake de uitgevoerde werken en werkzaamheden, en
    - indien er sprake is van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.65 is vereist, een afschrift van de verleende omgevingsvergunningen die zien op het bouwrijp maken van openbare ruimte, en/of het woonrijp maken van openbare ruimte, en
    - gegevens waaruit blijkt dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan, waaronder de regels omtrent de in acht te nemen (kwaliteits)leisen, het inrichtingsplan, alsmede, indien van toepassing, de voorschriften van een verleende omgevingsvergunning zoals bedoeld onder de derde bullet, zijn verricht, en
    - de facturen en betaalbewijzen voor de voor eigen rekening van de aanvrager uitgevoerde werken, voorzien van een accountantsverklaring.

#### **Artikel 23.85 Eindafrekening**

1. Binnen drie maanden na de uitvoering van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal vast.
2. Bij de eindafrekening wordt de nettokostenverhaalsbijdrage die op het moment van de afgifte van een kostenverhaalsbeschikking is verschuldigd en is betaald, herberekend overeenkomstig de omslagmethodiek zoals opgenomen in artikel 23.81, met dien verstande dat:
  - a. het bedrag van de te verhalen kosten betrekking heeft op de gerealiseerde kosten;
  - b. de totale opbrengsten worden herberekend op basis van het aantal basiseenheden per (sub)uitgiftecategorie die is gerealiseerd respectievelijk nog zal worden gerealiseerd;
  - c. voor de bepaling van de herberekende te verhalen kosten de macroaftopping zoals bedoeld in artikel 23.97, opnieuw wordt vastgesteld op basis van de herberekende te verhalen kosten en herberekende opbrengsten;
  - d. de basiseenheden en gewichtsfactoren, zoals bedoeld in artikel 23.81, die zijn toegepast bij een kostenverhaalsbeschikking, ook worden toegepast bij de herberekening;
  - e. de kosten zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid Omgevingswet, in mindering worden gebracht op de herberekende brutokostenverhaalsbijdrage.
3. Indien een houder van een kostenverhaalsbeschikking recht heeft op een terugbetaling als bedoeld in artikel 13.20, tweede lid Omgevingswet, wordt rente vergoed over het terug te betalen bedrag vanaf de datum van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking, dit op basis van het rentepercentage zoals dat is opgenomen in de eindafrekening.
4. Indien na de vaststelling van de eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd, wordt voor de vaststelling van de brutokostenverhaalsbijdrage uitgegaan van de te verhalen kosten zoals opgenomen in de eindafrekening.

#### **Artikel 23.86 Eindafrekening op verzoek**

1. Op een verzoek tot het doen van een eindafrekening zoals bedoeld in artikel 13.20, vierde lid Omgevingswet, wordt jaarlijks op of zo spoedig mogelijk na 1 oktober van dat kalenderjaar beslist, als een verzoek uiterlijk op 1 juli in dat kalenderjaar is ontvangen.
2. Bij een verzoek om een eindafrekening dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:
  - a. een kopie van de eerder afgegeven kostenverhaalsbeschikking;

- b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam de kostenverhaalsbeschikking is gesteld en is betaald, een bewijs dat de verzoeker recht heeft op een eventuele terugbetaling;
  - c. naam, adres, telefoonnummer en bankrekeningnummer van de verzoeker.
3. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 23.85, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.19 Omgevingsbesluit.

### **Artikel 23.87 Peildatum en te hanteren parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten**

1. Voor de ramingen van de te verhalen kosten en van de opbrengsten wordt uitgegaan van het prijspeil 1 januari 2026.
2. Waar sprake is van het bepalen van een netto contante waarde van kosten, grondopbrengsten, macroaftopping, eenheden en bijdragen, wordt uitgegaan van een nettocontantewaardedatum van 1 januari 2026 .
3. Als peildatum geldt 1 januari 2026.
4. Voor de te hanteren percentages voor de rente en de discontering en voor de kosten- en opbrengstenindex wordt uitgegaan van de parameters zoals opgenomen in de hieronder opgenomen tabel 1 (Parameters).

*Tabel 1: Parameters*

<b>Parameters</b>	
peildatum:	1-1-2026
startdatum tijdvak:	1-1-2026
einddatum tijdvak:	31-12-2038
rente vanaf 1-1-2026 (debet):	2,00% p/jaar
rente vanaf 1-1-2026 (credit):	2,00% p/jaar
disconteringsvoet vanaf 1-1-2026:	2,00% p/jaar
rente (debet) 2022/2023:	0,50% p/jaar
rente (debet) 2024/2025:	1,00% p/jaar
kostenstijging 2026 - 2027:	3,25% p/jaar
kostenstijging vanaf 2028:	3,25% p/jaar
opbrengstenstijging sociaal/ betaalbaar vanaf 2026	2,50% p/jaar
opbrengstenstijging vrije sector/ voorzieningen/ subsidie vanaf 2026	3,25% p/jaar
nettocontantewaardedatum:	1-1-2026
fasering in jaar:	1-jul

### **Artikel 23.88 Bedragen exclusief omzetbelasting**

Alle in dit hoofdstuk opgenomen bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde btw, tenzij anders aangegeven.

#### *Paragraaf 23.1.6.2 Kostenverhaalsmethodiek met tijdvak*

### **Artikel 23.89 Tijdvak voor het kostenverhaal**

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van 13 jaren, welk tijdvak ingaat op 1 januari 2026 en eindigt op 31 december 2038.

### **Artikel 23.90 Kostensoorten die ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend**

De werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan de kosten met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit ten dele aan het worden toegerekend, zijn opgenomen in tabel 2 (Ten dele aan het toe te rekenen kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen). In deze tabel is het percentage aangegeven van welk gedeelte van de kosten aan het worden toegerekend.

### **Artikel 23.91 Eigendomsindeling en ruimtegebruik per eigendom**

1. Het kostenverhaalsgebied is ingedeeld naar eigendommen. De indeling naar eigendommen op de peildatum is aangegeven op de eigendommenkaart (bijlage III-4).
2. De indeling van het kostenverhaalsgebied naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is, per eigendom, weergegeven in tabel 3 (Overzicht ruimtegebruik per eigendom).

Tabel 3: Overzicht ruimtegebruik per eigendom.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m <sup>2</sup> grondoppervlakte)					
Eigendom	Totaal	uitgeefbaar gebied		openbare ruimte	
			verharding	groen	water
Eigendom 1.1	3.305	-	1.616	1.383	305
Eigendom 1.2	1.791	-	486	373	932
Eigendom 1.3	1.672	-	728	944	-
Eigendom 1.4	422	-	97	41	283
Eigendom 1.5	395	-	155	151	88
Eigendom 1.6	299	-	92	113	94
Eigendom 2.1	381.759	89.071	54.440	65.553	172.694
Eigendom 2.2	13.965	-	326	-	13.638
Eigendom 3.1	306.157	112.596	61.991	66.319	65.250
Eigendom 3.2	15.210	-	3.726	2.880	8.604
Eigendom 3.3	587	-	22	350	215
Eigendom 3.4	4.562	-	1.449	1.043	2.070
Eigendom 4	6.117	-	1.629	1.247	3.242
Eigendom 5.1	5.082	-	80	360	4.642
Eigendom 5.2	734	-	303	410	21
Eigendom 5.3	357	-	-	-	357
Eigendom 5.4	738	-	8	729	-
Eigendom 5.5	405	-	-	-	405
Eigendom 6.1	788	-	-	-	788
Eigendom 6.2	7.774	-	3.167	4.381	226
Eigendom 7	75	-	-	-	75
<b>Totalen</b>	<b>752.193</b>	<b>201.668</b>	<b>130.318</b>	<b>146.277</b>	<b>273.930</b>

### **Artikel 23.92 Programma gronduitgifte uitgeefbaar gebied**

1. Het uitgeefbaar gebied is voor de toepassing van de regels over kostenverhaal in afdeling 23.1.6 van de regels, onderverdeeld in kavels.
2. Het uitgeefbaar gebied is ingedeeld naar (sub)uitgiftecategorieën, waarbij de indeling naar de (sub)uitgiftecategorieën is afgestemd op de indeling naar kavels. De indeling van de kavels naar (sub)uitgiftecategorieën is aangegeven op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage III-5)
3. Voor de toepassing van kostenverhaal wordt uitgegaan van uitgifteperiode van 2029 tot en met 2036, zoals aangegeven op de kaart fasering gronduitgifte (bijlage III-6).

4. Het programma voor de gronduitgifte van het uitgeefbaar gebied per (sub)uitgiftecategorie, uitgedrukt in het aantal m<sup>2</sup> grondoppervlakte (aantal basiseenheden) uitgeefbaar gebied per jaar, is weergegeven in tabel 4 (Programma gronduitgifte).

Tabel 4: Programma gronduitgifte

Programma gronduitgifte in de tijd in m <sup>2</sup> grondoppervlakte (basiseenheden)										
uitgiftecategorie	2026	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	totaal
Betaalbare koop gestapeld - 0	-	-	-	-	-	-	-	372	372	744
Betaalbare koop gestapeld - 1	-	-	443	443	-	-	-	-	-	886
Betaalbare koop gestapeld - 2	-	-	329	329	-	-	-	-	-	659
Betaalbare koop gestapeld - 3	-	-	317	317	-	-	-	-	-	634
Betaalbare koop gestapeld - 4	-	-	355	355	-	-	-	-	-	709
Betaalbare koop gestapeld - 5	-	-	-	128	128	128	128	-	-	511
Betaalbare koop gestapeld met huisartsenpost	-	-	434	434	-	-	-	-	-	868
School en sport	-	-	-	1.246	1.246	1.246	1.246	-	-	4.986
Sociale appartementen - 0	-	-	-	-	-	-	302	302	-	603
Sociale appartementen - 1	-	-	-	245	245	245	245	-	-	979
Sociale appartementen - 2	-	-	-	327	327	327	327	-	-	1.306
Sociale appartementen - 3	-	-	-	-	-	-	312	312	-	625
Sociale appartementen - 4	-	361	361	-	-	-	-	-	-	722
Sociale appartementen - 5	-	325	325	-	-	-	-	-	-	651
Sociale appartementen - 6	-	-	433	433	-	-	-	-	-	866
Sociale appartementen - 7	-	-	334	334	-	-	-	-	-	669
Sociale appartementen - 8	-	114	228	114	-	-	114	228	114	912
Sociale appartementen - 9	-	-	-	-	-	-	340	340	-	680
Sociale appartementen - 10	-	-	-	-	-	-	354	354	-	707
Sociale appartementen met supermarkt	-	-	1.206	1.206	-	-	-	-	-	2.412
Betaalbare koop	-	6.501	10.902	5.762	1.361	1.361	3.329	5.034	3.066	37.315
Vrije sector rijwoning	-	4.903	8.470	4.520	953	953	3.670	5.415	2.698	31.583
Sociale huurwoningen	-	3.909	5.656	2.129	382	382	1.937	2.845	1.289	18.531
Vrije kavel	-	6.981	11.732	6.402	1.651	1.651	3.650	5.495	3.496	41.059
Vrije sector twee-onder-een-kapwoning	-	5.814	9.692	5.630	1.752	1.752	3.976	5.794	3.571	37.982
Vrijstaande woning	-	3.245	4.511	1.266	-	-	1.691	1.691	-	12.404
Uitgeefbaar achterpad	-	311	473	189	27	27	225	308	106	1.665
<b>TOTAAL</b>	<b>-</b>	<b>32.464</b>	<b>56.201</b>	<b>31.809</b>	<b>8.072</b>	<b>8.072</b>	<b>21.845</b>	<b>28.490</b>	<b>14.714</b>	<b>201.668</b>

#### **Artikel 23.93 Inbrengwaarde per eigendom**

De inbrengwaarde per eigendom, onderscheiden naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, is weergegeven in het overzicht inbrengwaarden (bijlage III-8)

#### **Artikel 23.94 Totale te verhalen kosten (vóór macroaftopping)**

1. De netto contante waarde van de totale te verhalen kosten, vóór toepassing van de macroaftopping zoals bedoeld in artikel 23.97, bedraagt op de peildatum € 156.181.685.
2. De indeling van de totale te verhalen kosten naar de kostensoorten genoemd in de kostensoortenlijst, is weergegeven in tabel 5 (Overzicht te verhalen kosten vóór macroaftopping).

Tabel 5: Overzicht te verhalen kosten vóór macro-aftopping

Totale te verhalen kosten vóór macroaftopping			
Kostensoort	Omschrijving	Kosten nominaal	Kosten ncw
A2 rubr. A	waarde te slopen opstallen met grond	€ -	€ -
A2 rubr. A	waarde ruwe bouwgrond	€ 25.984.898	€ 25.984.898
A3 rubr. A	vrijmaken gronden van persoonlijke rechten etc.	€ -	€ -
art. 8.17 rubr. A	bijkomende schaden in geval van schadeloosstelling	€ -	€ -
A5 rubr. A	kosten van sloop etc.	€ 188.807	€ 188.807
A8, A9 rubr. A	inbrengwaarde totaal gronden werken openbare ruimte	€ 26.173.705	€ 26.173.705
B1 rubr. B	waarde te slopen opstallen met grond	€ -	€ -
B1 rubr. B	waarde ruwe bouwgrond	€ 9.574.977	€ 9.574.977
B2 rubr. B	vrijmaken gronden van persoonlijke rechten etc.	€ -	€ -
art. 8.17 rubr. B	bijkomende schaden in geval van schadeloosstelling	€ -	€ -
B3 rubr. B	kosten van sloop etc.	€ 64.436	€ 64.436
B4 rubr. B	kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater	€ 10.410.953	€ 10.410.953
B5 rubr. B	kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4	€ 300.776	€ 300.776
rubr. B	inbrengwaarde totaal gronden uitgifbaar gebied	€ 20.351.142	€ 20.351.142
A1 a)	onderzoekskosten	€ 330.075	€ 330.075
A6 b)	bodemsanering openbare ruimte	€ -	€ -
A6, A8 c)	grondwerken en voorzieningen openbare ruimte	€ 89.035.872	€ 96.360.213
A7 d)	kosten compensatie verloren gegane natuurwaarde c.a.	€ -	€ -
A9 e)	kosten werken c.a. bereiken en in stand houden fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit	€ -	€ -
A8 f)	voorzieningen gronden buiten kostenverhaalsgebied	€ 1.529.118	€ 1.529.963
A10 g)	voorbereiding en toezicht uitvoering werken openbare ruimte	€ 6.807.391	€ 6.740.321
A1 h)	opstellen omgevingsplan of bopa	€ 1.098.158	€ 1.087.338
A14 i)	plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	€ 2.716.167	€ 2.689.406
A4 j)	tijdelijk beheer	€ -	€ -
A11 k)	nadeelcompensatie	€ 780.000	€ 886.418
A12 l)	niet-terugvorderbare btw c.a.	€ -	€ -
A13 m)	rentekosten	€ 33.104	€ 33.104
<b>Totaal te verhalen kosten vóór macro-aftopping</b>		<b>€ 148.854.731</b>	<b>€ 156.181.685</b>

### Artikel 23.95 De raming van de grondopbrengsten

1. De grondopbrengsten bestaan uit de opbrengsten door de uitgifte van de gronden binnen het uitgifbaar gebied.
2. De netto contante waarde van de grondopbrengsten zoals bedoeld in het eerste lid, bedraagt op de peildatum € 151.667.274.
3. De netto contante waarde van de grondopbrengsten per eigendom is weergegeven in tabel 6 (Overzicht grondopbrengsten per eigendom).

Tabel 6: Overzicht grondopbrengsten per eigendom

Eigendomsnr.	Grondoppervlakte in m <sup>2</sup> (basiseenheden)	Gewogen eenh nom per eig	Grondopbrengst nominaal	Grondopbrengst netto contante waarde
Eigendom 1.1	-	-	-	-
Eigendom 1.2	-	-	-	-
Eigendom 1.3	-	-	-	-
Eigendom 1.4	-	-	-	-
Eigendom 1.5	-	-	-	-
Eigendom 1.6	-	-	-	-
Eigendom 2.1	89.071	254.006	63.501.553	67.079.630
Eigendom 2.2	-	-	-	-
Eigendom 3.1	112.596	317.612	79.402.894	84.587.643
Eigendom 3.2	-	-	-	-
Eigendom 3.3	-	-	-	-
Eigendom 3.4	-	-	-	-
Eigendom 4	-	-	-	-
Eigendom 5.1	-	-	-	-
Eigendom 5.2	-	-	-	-
Eigendom 5.3	-	-	-	-
Eigendom 5.4	-	-	-	-
Eigendom 5.5	-	-	-	-
Eigendom 6.1	-	-	-	-
Eigendom 6.2	-	-	-	-
Eigendom 7	-	-	-	-
<b>Totalen</b>	<b>201.668</b>	<b>571.618</b>	<b>€ 142.904.446</b>	<b>€ 151.667.274</b>

#### Artikel 23.96 De raming van de subsidies en bijdragen van derden

1. De netto contante waarde van de subsidies en bijdragen in de te verhalen kosten (vóór macroaftopping) bedraagt op de peildatum € 2.146.728.
2. De specificatie van de geraamde subsidies en bijdragen, zoals bedoeld in het eerste lid, is weergegeven in tabel 7 (Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden).

Tabel 7: Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden

Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden				
Nr	Omschrijving	Opbrengst nominaal	Opbrengst netto contante waarde	
1.	Provincie Noord-Holland: subsidie fietstunnel	€ 733.120	€ 853.687	
2.	Vervoersregio Amsterdam: subsidie fietstunnel	€ 918.296	€ 1.069.317	
3.	Vervoersregio Amsterdam ontsluiting	€ 192.128	€ 223.725	
<b>Totaal</b>		<b>€ 1.843.544</b>	<b>€ 2.146.728</b>	

#### Artikel 23.97 Totale te verhalen kosten (ná macroaftopping)

1. De netto contante waarde van de totale te verhalen kosten ná macroaftopping bedraagt op de peildatum € 151.667.274.
2. De uitwerking van de macroaftoppingsregeling zoals opgenomen in artikel 13.14, tweede lid Omgevingswet, waarbij de totale te verhalen kosten vóór toepassing van de macroaftopping verminderd met bijdragen en subsidies van derden worden vergeleken met het totaal van de grondopbrengsten, is weergegeven in tabel 8 (Te verhalen kosten na macroaftopping).

Tabel 8: Te verhalen kosten na macroaftopping

Te verhalen kosten na macroaftopping	Bedrag NCW
Totaal te verhalen kosten voor macroaftopping	€ 156.181.685
Aftrek van opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€ 2.146.728
Totaal te verhalen kosten voor macroaftopping na aftrek subsidies c.a.	€ 154.034.956
Totaal grondopbrengsten	€ 151.667.274
<b>Totaal te verhalen kosten na macroaftopping</b>	<b>€ 151.667.274</b>

**Artikel 23.98 De omslag van de totale te verhalen kosten (ná macroaftopping) over de eigendommen waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht**

1. De omslag van de totale te verhalen kosten (ná macroaftopping) over de eigendommen en kavels waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht en de daaruit voortvloeiende vaststelling van de brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom respectievelijk per kavel, vindt plaats overeenkomstig de methodiek als opgenomen in artikel 23.81 en de kavelindeling zoals bedoeld in artikel 23.92. De uitwerking van de bepaling van het aantal basiseenheden, de gewichtsfactoren en de gewogen eenheden is opgenomen in het overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied (bijlage III-3) en het overzicht gewogen eenheden en brutokostenverhaalsbijdrage per kavel (bijlage III-9).
2. De netto contante waarde van de brutokostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid respectievelijk per eigendom op de peildatum, berekend overeenkomstig het eerste lid, is opgenomen in tabel 9. (Overzicht brutokostenverhaalsbijdragen per gewogen eenheid en per eigendom).

Tabel 9: Overzicht brutokostenverhaalsbijdragen per gewogen eenheid en per eigendom

Macroaftopping	Bedragen op NCW per 1-1-2026
Te verhalen kosten na macroaftopping	€ 151.667.274
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW	606.942
Brutokostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid	€ 249,89

Afbeelding

Eigendomsnr.	Aantal basiseenheden	Gewogen basis-eenheden ncw	Bruto-kvh-bijdrage ncw
Eigendom 1.1	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 1.2	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 1.3	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 1.4	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 1.5	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 1.6	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 2.1	89.071 m <sup>2</sup>	268.439	€ 67.079.630
Eigendom 2.2	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 3.1	112.596 m <sup>2</sup>	338.503	€ 84.587.643
Eigendom 3.2	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 3.3	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 3.4	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 4	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 5.1	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 5.2	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 5.3	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 5.4	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 5.5	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 6.1	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 6.2	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
Eigendom 7	0 m <sup>2</sup>	-	€ -
<b>TOTAAL</b>	<b>201.668 m<sup>2</sup></b>	<b>606.942</b>	<b>€ 151.667.274</b>

3. De netto contante waarde van de brutokostenverhaalsbijdrage per kavel op de peildatum, berekend overeenkomstig het eerste lid, is opgenomen het overzicht gewogen eenheden en brutokostenverhaalsbijdrage per kavel (bijlage III-9).

#### **Artikel 23.99 Bruto- en nettokostenverhaalsbijdrage**

1. Voor de bepaling van de netto contante waarde van de nettokostenverhaalsbijdrage per eigendom op de peildatum wordt voor de aftrek van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a Omgevingswet, uitgegaan van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied van het betreffende eigendom, zoals opgenomen in artikel 23.93.
2. De brutokostenverhaalsbijdrage zoals bedoeld in artikel 23.98, tweede lid, alsmede het bedrag van de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied zoals bedoeld in het eerste lid, worden verhoogd met daarover verschuldigde rente, overeenkomstig de rentepercentages zoals opgenomen in tabel 1, vanaf de peildatum tot de datum van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.
3. Indien de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een of meerdere kavels, als gedeelte van het uitgeefbaar gebied van een eigendom, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor die kavel(s) als gedeelte van het uitgeefbaar gebied van dat eigendom bepaald met toepassing van artikel 23.81 lid vijf juncto artikel 23.98 lid drie.

In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied, zoals bedoeld in het eerste lid, op het gedeelte van het uitgeefbaar gebied van het eigendom waarop de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing.

4. Indien de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een samenstel van (delen van) uitgeefbaar gebied van meerdere eigendommen, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor

dat samenstel van meerdere eigendommen bepaald door de optelsom van de brutokostenverhaalsbijdragen per eigendom respectievelijk van de brutokostenverhaalsbijdragen voor de betreffende delen per eigendom.

In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied, zoals bedoeld in het eerste lid, op (de delen van) het uitgeefbaar gebied van het samenstel van de meerdere eigendommen waarop de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft. Het bepaalde in het tweede en derde lid is van overeenkomstige toepassing.

B

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

**Hoofdstuk ~~23~~ 24 Slotbepalingen**

C

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

**Artikel ~~23.1~~ 24.1 (citeertitel)**

D

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Bijlage II Overzicht informatieobjecten

### Nader te vullen met informatieobjecten

<u><i>Bijlage 1 Aanbestedingskader.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage1_Aanbestedingskader/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Bijlage 2 Programma van eisen bouw en woonrijp maken.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage2_Programmavaneisen_bouw_enwoonrijpmaken/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Bijlage 3 Overzichtgewogen eenheden uitgeefbaar gebied.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage3_Overzichtgewogen_eenheden_uitgeefbaar gebied/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Bijlage 4 Kostenverhaal eigendommenkaart.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage4_Kostenverhaal_eigendommenkaart/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Bijlage 5 Kostenverhaal kaart uitgifte categorieën.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage5_Kostenverhaal_kaat_uitgifte categorieën/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Bijlage 6 Kostenverhaal kaart fasering gronduitgifte.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage6_Kostenverhaal_kaat_fasering_gronduitgifte/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Bijlage 7 Overzicht gewogen eenheden per eigendom.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage7_Overzicht_gewogen_eenheden_per_eigendom/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Bijlage 8 Overzicht inbrengwaarden.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage8_Overzicht_inbrengwaarden/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Bijlage 9 Overzicht gewogen eenheden en bruto kostenverhaalsbijdrage per kavel.pdf</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/Bijlage9_Overzicht_gewogen_eenheden_en_bruto_kostenverhaalsbijdrage_per_kavel/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Maximum bouwhoogte</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/norm_191d14257f0e434ea4abae7a6c3c264f/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Maximum goothoogte</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/norm_695eda38e09a4735896eeb67d2484e9f/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>minimaal aantal sociale huurwoningen</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/norm_75bcf6887b3142568250dc2b1cb14e61/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Minimum aantal betaalbare koopwoningen</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/norm_54511bd2f5de4100bb82294460c00d9c/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - besluitgebied</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_67608d0595ce4b94b9251ec525a8f4c7/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - betaalbare koopwoning</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatiegroep_adce2d1631bb47798d033cce866b230e/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - de dorpsrand</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_7620bcc8662f435da10e0985d4dde8a2/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied A</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_19dd11326a1a4ec6a9f0016e848a9112/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied B</i></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_413faac6323240658ce67797a63c2da0/nld@2026-06-18;1</a></u>

<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied C</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_1160ff48e07a4ded9f28a304e650cc47/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied D</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_55bd4c2337914d04b400d3ec0fb211a/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied E</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_b4ede67cfe8648ba8ce71fec079f412/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied F</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_7e5f31dd20124423bc440b78e2544524/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied G</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatiegroep_bfc-cdee20c134ec4979bdaad62ad4a1c/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - deelgebied H</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_9cc719367a554ab8969f897b684dade2/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - Detailhandel</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_e39e2eca283b4ad3a657eb52be9de1b1/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - fietstunnel</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_7b712df747914e3bb2cc577a759ce183/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - gestapeld</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_a712f0aa0f594317a99599ffc1a24877/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - Groen</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatiegroep_8f7eb-fea647e4456bf9e0f6e5ec1d2a2/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - hoofdstructuur</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_6aa9451ddac64aa38b8b14ce8c50bb77/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - kostenverhaalsgebied</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_cadd991f45524defa5e6f799be1f5f37/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - Maatschappelijk</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_0e58fc8ebf714b2584680067613ce570/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - Natuur</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_2aea42ca461545e9b85c03966208e900/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - ontwikkelveld</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_200573383ec34bc285eccaae9049f120/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - openbare ruimte</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_9d36d0c802c94910933930dd45d2f50d/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - rijwoning</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_0b53e137d2f3412a99cc7fdb1baa9339/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - rotonde Zuiderzeeweg</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatiegroep_abc-cfc07cb7b41de9e3342562b3bb05f/nld@2026-06-18;1</a></u>
<u><a href="#">Ontwikkelhoofdstuk - sociale huurwoning</a></u>	<u><a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_02893cf4f4a14051ab70af6a8576fb66/nld@2026-06-18;1</a></u>

<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - tweekapper</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_85b04b82751e427faed4282ca20cdb75/nld@2026-06-18;1</a>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - uitgeefbaar gebied</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_730e7119642749aebad5735a85b0bd83/nld@2026-06-18;1</a>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - Verkeer</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_b0bb84dde3814a31aa0673ed07f5b032/nld@2026-06-18;1</a>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - vrijstaand</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_6ca6fb65c76740378b4defd74b7c80ce/nld@2026-06-18;1</a>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - Water</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_e309a21f23894b2f8923fcb28e768d1a/nld@2026-06-18;1</a>
<u><i>Ontwikkelhoofdstuk - Wonen</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0385/2026/locatie-groep_0951735f876f4d83845c04b75a48a9de/nld@2026-06-18;1</a>

E

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

**Bijlage III bij hoofdstuk 23**

**2 Bijlage bij afdeling 23.1.6**

**1 Aanbestedingskader**

Bijlage 1 Aanbestedingskader.pdf

**2 Programma van eisen bouw- en woonrijp maken**

Bijlage 2 Programma van eisen bouw en woonrijp maken.pdf

**3 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied**

Bijlage 3 Overzichtgewogen eenheden uitgeefbaar gebied.pdf

**4 Kostenverhaal eigendommen kaart**

Bijlage 4 Kostenverhaal eigendommenkaart.pdf

**5 Kostenverhaal kaart uitgiftecategorieën**

Bijlage 5 Kostenverhaal kaart uitgiftecategorieën.pdf

**6 Kostenverhaal kaart fasering gronduitgifte**

Bijlage 6 Kostenverhaal kaart fasering gronduitgifte.pdf

**7 Overzicht gewogen eenheden per eigendom.**

Bijlage 7 Overzicht gewogen eenheden per eigendom.pdf

**8 Overzicht inbrengwaarden**

Bijlage 8 Overzicht inbrengwaarden.pdf

**9 Overzicht gewogen eenheden en bruto kostenverhaalsbijdrage per kavel**

Bijlage 9 Overzicht gewogen eenheden en bruto kostenverhaalsbijdrage per kavel.pdf

## **Motivering**

I

### ***Motivering WOP***

Motivering\_wijziging\_omgevingsplan\_De\_Lange\_Weeren\_20260605.pdf

#### **1 Bijlage bij motivering WOP**

##### ***1 Ontwikkelkader***

Motivering\_bijlage\_1\_Ontwikkelkader.pdf

##### ***2 Concept welstandscriteria***

Motivering\_bijlage\_2\_Concept\_welstandscriteria.pdf

##### ***3 Mobiliteitsprogramma van Eisen***

Motivering\_bijlage\_3\_Mobiliteitsprogramma\_van\_eisen.pdf

##### ***4 Advies supermarkt ontwikkeling***

Motivering\_bijlage\_4\_Advies\_supermarktontwikkelingen.pdf

##### ***5 Notitie capaciteitsvraagstuk Sport- en onderwijshuisvesting***

Motivering\_bijlage\_5\_Notitie\_capaciteitsvraagstuk\_Sport-en\_onderwijshuisvesting.pdf

##### ***6 Verslag ARO-vergadering***

Motivering\_bijlage\_6\_Verslag\_ARO-vergadering.pdf

##### ***7 Advies wateropgave***

Motivering\_bijlage\_7\_Advies\_wateropgave.pdf

##### ***8 Addendum op advies wateropgave***

Motivering\_bijlage\_8\_Addendum\_op\_advies\_wateropgave.pdf

##### ***9 Verkennend bodemonderzoek***

Motivering\_bijlage\_9\_Verkennend\_bodemonderzoek.pdf

##### ***10 Archeologie bureauonderzoek***

Motivering\_bijlage\_10\_Archeologisch\_bureauonderzoek.pdf

##### ***11 Natuurtoets***

Motivering\_bijlage\_11\_Natuurtoets.pdf

##### ***12 Onderzoek stikstofdepositie***

Motivering\_bijlage\_12\_Onderzoek\_stikstofdepositie.pdf

##### ***13 Passende beoordeling***

Motivering\_bijlage\_13\_Passende\_boordeling.pdf

##### ***14 Onderzoek naar kleine marterachtigen en de rugstreeppad***

Motivering\_bijlage\_14\_Onderzoek\_naar\_kleine\_marterachtigen\_en\_de\_rugstreeppad.pdf

### **15 Activiteitenplan**

Motivering\_bijlage\_15\_Activiteitenplan.pdf

### **16 Verkeersonderzoek ontsluiting**

Motivering\_bijlage\_16\_Verkeersonderzoek\_ontsluiting.pdf

### **17 Memo resultaten doorrekening geactualiseerd dynamisch verkeersmodel**

Motivering\_bijlage\_17\_Memo\_resultaten\_doorrekening\_geactualiseerd\_dynamisch\_verkeersmodel.pdf

### **18 Akoestisch onderzoek geluidsbelasting wegverkeer**

Motivering\_bijlage\_18\_Akoestisch\_onderzoek\_geluidbelasting\_wegverkeer.pdf

### **19 Onderzoek luchtkwaliteit**

Motivering\_bijlage\_19\_Onderzoek\_luchtkwaliteit.pdf

### **20 Quickscan externe veiligheid**

Motivering\_bijlage\_20\_Quickscan\_externer\_veiligheid.pdf

### **21 Kwantitatieve risicoanalyse externe veiligheid**

Motivering\_bijlage\_21\_Kwantitatieve\_risicoanalyse\_externer\_veiligheid.pdf

### **22 Onderzoek geurhinder**

Motivering\_bijlage\_22\_Onderzoek\_geurhinder.pdf

### **23 Aanmeldnotitie m.e.r.**

Motivering\_bijlage\_23\_Aanmeldnotitie\_m.e.r..pdf

### **24 Kostenverhaal kaart kostenverhaalsgebied**

Motivering\_bijlage\_24\_Kostenverhaal\_-\_kaart\_kostenverhaalsgebied.pdf

### **25 Kostenverhaal eigendommenkaart**

Motivering\_bijlage\_25\_Kostenverhaal\_-\_eigendommenkaart.pdf

### **26 Grondprijسادvies**

Motivering\_bijlage\_26\_Grondprijسادvies.pdf

### **27 Kostenverhaal kaart uitgiftecategorieën**

Motivering\_bijlage\_27\_Kostenverhaal\_-\_kaart\_uitgiftecategorieën.pdf

### **28 Kostenverhaal kaart fasering gronduitgifte**

Motivering\_bijlage\_28\_Kostenverhaal\_-\_kaart\_fasering\_gronduitgifte.pdf

### **29 Taxatierapport inbrengwaarden**

Motivering\_bijlage\_29\_Taxatierapport\_inbrengwaarden.pdf

### **30 Civieltechnische raming**

Motivering\_bijlage\_30\_Civieltechnische\_raming.pdf

**31 Detailuitwerking raming kosten**

Motivering\_bijlage\_31\_Detailuitwerking\_raming\_kosten.pdf

**32 Plankostenscan**

Motivering\_bijlage\_32\_Plankostenscan.pdf

**33 Risicoanalyse nadeelcompensatie**

Motivering\_bijlage\_33\_Risicoanalyse\_nadeelcompensatie.pdf

**34 Rapportage toerekenbaarheid bovenwijkse voorzieningen**

Motivering\_bijlage\_34\_Rapportage\_toerekenbaarheid\_bovenwijkse\_voorzieningen.pdf

**35 Kostenverhaal kaart verwervingen**

Motivering\_bijlage\_35\_Kostenverhaal\_-\_kaart\_verwervingen.pdf

**36 Locatie-eisen ruimtegebruikskaat**

Motivering\_bijlage\_36\_Locatie-eisen\_-\_ruimtegebruikskaat.pdf

**37 Locatie-eisen deelgebieden**

Motivering\_bijlage\_37\_Locatie-eisen\_-\_deelgebieden.pdf

**38 Totaaloverzicht te verhalen kosten en opbrengsten in tijd**

Motivering\_bijlage\_38\_Totaaloverzicht\_te\_verhalen\_kosten\_en\_opbrengsten\_in\_tijd.pdf

**39 Locatie-eisen kaart woningbouwcategorieën**

Motivering\_bijlage\_39\_Locatie-eisen\_-\_kaart\_woningbouwcategorieën.pdf