

Ontwerp Omgevingsplan gemeente Roosendaal - Omgevingsplanwijziging Hart van de wijk Westrand

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Roosendaal

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Roosendaal - Omgevingsplanwijziging Hart van de wijk Westrand" d.d. 7 juli 2026

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Roosendaal - Omgevingsplanwijziging Hart van de wijk Westrand" opgenomen in Bijlage A wordt ter ontwerp aangeboden.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven via officiële bekendmakingen en in het gemeenteblad.

Artikel III

In geval van een definitief besluit vervallen de delen van bestemmingsplannen binnen de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1674/2026/057f292436104e8dacafa412f4896c8b/nld@2026-07-27;18280674.

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

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

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

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

Artikel 1.2 Geografische werkingsgebieden

De geografische werkingsgebieden van dit omgevingsplan zijn opgenomen in bijlage I

Artikel 1.3 Normadressaat

1. Aan de regels van dit omgevingsplan wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, laat verrichten of in stand houdt. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.
2. Als in de regels van dit hoofdstuk een specifiek normadressaat is genoemd wordt, in afwijking van het eerste lid, aan de regels voldaan door die normadressant.

Artikel 1.4 Maatwerkvoorschriften

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de regels in dit omgevingsplan.
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de regels in het omgevingsplan.
3. Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een maatwerkbesluit of in een omgevingsvergunning.

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 DOELN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

[Gereserveerd]

Afdeling 2.1 Doelen

Artikel 2.1 Doel omgevingsplan

1. Dit omgevingsplan is opgesteld om uitvoering te geven aan de Omgevingswet.
2. Dit omgevingsplan is opgesteld met het oog op het realiseren van de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet.

C

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 OMGEVINGSWAARDEN EN PROGRAMMA'S [GERESERVEERD]

[Gereserveerd]

Afdeling 3.1 Omgevingswaarden [GERESERVEERD]

[Gereserveerd]

Afdeling 3.2 Programma's met programmatische aanpak [GERESERVEERD]

[Gereserveerd]

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 AANWIJZINGEN IN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

[Gereserveerd]

Afdeling 4.1 Inleidende bepalingen aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Artikel 4.1 Toepassingsbereik aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

1. Afdeling 4.2 gaat over de gebiedsaanwijzingen van de onderscheiden functies.
2. Afdeling 4.3 gaat over de gebiedsaanwijzingen van de onderscheiden bouwregelgebieden.
3. Andere aanwijzingen dan de aanwijzingen genoemd in het eerste en tweede lid.

Artikel 4.2 Oogmerk aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op het toedelen van gebiedsaanwijzingen.

Afdeling 4.2 Gebiedsaanwijzingen functies

Artikel 4.3 Aanwijzing functie Openbaar gebied

Er is een functie Openbaar gebied.

Artikel 4.4 Aanwijzing functie Wonen

Er is een functie Wonen.

Afdeling 4.3 Gebiedsaanwijzingen bouwen

Artikel 4.5 Aanwijzing Bouwvlak

Er is een Bouwvlak.

Artikel 4.6 Aanwijzing Bouwregelgebied 1

reEr is een Bouwregelgebied 1.

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 GEBRUIKSACTIVITEITEN

[Gereserveerd]

Afdeling 5.1 Inleidende bepalingen gebruiksactiviteiten

Artikel 5.1 Toepassingsbereik gebruiksactiviteiten

Dit hoofdstuk gaat over het verrichten van gebruiksactiviteiten.

Artikel 5.2 Oogmerk gebruiksactiviteiten

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid en veiligheid; en
- c. het benutten van de fysieke leefomgeving.

Afdeling 5.2 Regels voor alle gebruiksactiviteiten

Paragraaf 5.2.1 Generieke regels voor gebruiksactiviteiten

Artikel 5.3 Toepassingsbereik generieke regels gebruiksactiviteiten

Deze paragraaf gaat over de regels die op alle gebruiksactiviteiten van toepassing zijn.

Artikel 5.4 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten, bijbehorende voorzieningen en inrichtingen

Tot de gebruiksactiviteiten in dit hoofdstuk behoren eveneens de ondergeschikte gebruiksactiviteiten, bijbehorende voorzieningen en inrichtingen, waaronder tuinen, erven en terreinen, parkeer- en stallingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingen, (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 5.5 Verboden gebruik

1. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met:
 - a. de in dit hoofdstuk gestelde regels; en
 - b. de in de Omgevingswet gestelde doelen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op legaal gebruik dat in strijd is met het in dit hoofdstuk toegestane gebruik.
3. Onder verboden gebruik als genoemd in het eerste lid wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken als:
 - a. seksbedrijf;
 - b. elke vorm van prostitutie, waaronder in ieder geval raam- of straatprostitutie;
 - c. speelautomatenhal;
 - d. belwinkels; en
 - e. smart- en growshops, alsmede een groothandel in smart- en growproducten.
4. Het gebruik als genoemd in het derde lid is niet verboden voor zover de activiteit in het omgevingsplan specifiek is aangewezen.

Artikel 5.6 Generieke beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

1. Gronden en bouwwerken worden gebruikt volgens:
 - a. een in het omgevingsplan voor de locatie toegestane gebruiksactiviteit; of
 - b. een gebruiksactiviteit die op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit rechtmatig is toegestaan.
2. Voor het beoogde gebruik wordt voldaan aan de parkeer- en stallingsvereisten, zoals bepaald in paragraaf 5.2.2.
3. De gebruiksactiviteit leidt tot een:
 - a. aanvaardbaar woon-, milieu- en leefsituatie;
 - b. aanvaardbare situatie uit oogpunt van sociale veiligheid;
 - c. aanvaardbare situatie uit het oogpunt van gezondheid;

- d. aanvaardbare situatie ten aanzien van de afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
- e. aanvaardbare situatie voor bodemkwaliteit en waterhuishouding.

Artikel 5.7 Generieke aanvraagvereisten gebruiksactiviteiten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot gebruik worden, voor de toetsing aan dit omgevingsplan, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. voor zover dat in dit omgevingsplan is bepaald: rapporten of onderzoeken waarin de waarden- en aandachtsgebieden op en met betrekking tot de locatie in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. ten aanzien van parkeer- en stallingsnormen, de aanvraagvereisten zoals opgenomen in paragraaf 5.2.2;
- c. een motivering dat voldaan wordt aan de aanvaardbaarheid zoals genoemd in artikel 5.6; en
- d. overige rapporten die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Paragraaf 5.2.2 Parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Artikel 5.8 Toepassingsbereik parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Deze paragraaf gaat over normen voor parkeer- en stallingsvoorzieningen voor gemotoriseerde voertuigen en niet-gemotoriseerde voertuigen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is.

Artikel 5.9 Oogmerk parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op een toereikend aantal parkeer- en stallingsplaatsen.

Artikel 5.10 Aanvullende beoordelingsregels parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 5.6 geldt dat een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, wordt alleen verleend als:

- a. voldaan wordt aan de beoordelingsregels voor de betreffende gebruiksactiviteit; en;
- b. voldaan wordt aan de parkeer- en stallingsnormen, zoals bepaald in de Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan, zoals deze geldt op het moment dat een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend.

Artikel 5.11 Aanvullende aanvraagvereisten parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.7 worden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, voor de toetsing aan de parkeer- en stallingsnormen de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van het aantal (hoofd)gebouwen;
- b. een opgave van het beoogd gebruik van de verschillende ruimtes in het (hoofd)gebouw;
- c. een opgave van de vierkante meters van de verschillende ruimtes in het (hoofd)gebouw;
- d. een berekening van de parkeerbalans met het benodigd aantal parkeer- en stallingsplaatsen, zoals bepaald in artikel 5.10, en het aantal parkeer- en stallingsplaatsen dat gerealiseerd wordt;
- e. tekening van situering van de parkeer- en stallingsplaatsen.

Artikel 5.12 Vergunningvoorschrift parkeervoorzieningen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

In de omgevingsvergunning wordt als voorschrift opgenomen dat de benodigde parkeer- en stallingsvoorzieningen, als bedoeld in artikel 5.10 sub b, worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Artikel 5.13 Maatwerkvoorschrift afwijken parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is.

1. Met een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken van de parkeer- en stallingsnormen, zoals deze zijn bepaald in artikel 5.10, onder de voorwaarden, zoals deze opgenomen zijn in de geldende Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid kan het college van burgemeester en wethouders met een maatwerkvoorschrift, conform de geldende Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan, in bepaalde gebieden andere vervoersconcepten toestaan, waardoor minder parkeer-ruimte nodig is.
3. Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een maatwerkbesluit of in een omgevingsvergunning.

F

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 6 BOUWACTIVITEITEN

[Gereserveerd]

Afdeling 6.1 Inleidende bepalingen bouwactiviteiten

Artikel 6.1 Toepassingsbereik bouwactiviteiten

Dit hoofdstuk gaat over het bouwen, het laten bouwen en het in stand houden van bouwwerken.

Artikel 6.2 Normadressaat bouwactiviteiten

Aan de regels van dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die het bouwwerk bouwt of laat bouwen en in stand houdt. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels.

Artikel 6.3 Oogmerk bouwactiviteiten

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de esthetische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het waarborgen van de veiligheid; en
- d. het beschermen van de gezondheid.

Afdeling 6.2 Regels voor alle bouwactiviteiten

Paragraaf 6.2.1 Generieke regels voor bouwactiviteiten

Artikel 6.4 Toepassingsbereik generieke regels bouwactiviteiten

Deze paragraaf gaat over de regels die op alle bouwactiviteiten van toepassing zijn.

Artikel 6.5 Verboden bouwactiviteiten

1. Het is verboden om een bouwwerk te bouwen, te laten bouwen of in stand te houden, anders dan in dit omgevingsplan is toegestaan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestaand legaal bouwwerk die in strijd is met dit omgevingsplan.
3. Het bouwen, laten bouwen of in stand houden van een bouwwerk is alleen toegestaan als de gebruiksactiviteit waarvoor het bouwwerk wordt gebouwd ter plaatse is toegestaan op grond van hoofdstuk 5 of op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.6 Uitzondering vergunningplicht artikel 22.26

1. Het verbod, als genoemd in artikel 22.26 geldt niet voor:
 - a. bouwwerken waarvoor op het moment dat het bouwwerk werd gebouwd geen omgevingsvergunning nodig was; en
 - b. bouwwerken waarvoor op grond van dit omgevingsplan geen omgevingsvergunning nodig is.
2. Als sprake is van een bouwwerk waarvan de aanwezigheid slechts tijdelijk is toegestaan, is artikel 22.26, van toepassing na afloop van de periode waarin het bouwwerk is toegestaan.

Artikel 6.7 Bepalen van het straatpeil

Het straatpeil wordt als volgt bepaald:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; en
- c. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang op of direct aan het water grenst de hoogte van het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

Artikel 6.8 Meetbepalingen

In afwijking van de meetbepalingen in artikel 22.24 gelden de volgende regels voor het meten bij het bouwen van bouwwerken:

- a. bouwhoogte van een bouwwerk: de grootste afstand (loodrecht) vanaf het (straat)peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarbij buiten beschouwing blijven:
 1. plaatselijke ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk die niet passen bij het natuurlijke verloop van het terrein, voor zover deze niet noodzakelijk zijn voor de bouw; en
 2. noodtrappen;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op een gebouw: de grootste afstand (loodrecht) vanaf het oppervlak waarop het bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gebouwd tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals een antenne-installatie of valhek;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: de grootste afstand (loodrecht) vanaf het (straat)peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de hoogte van een ondergeschikt bouwdeel op een gebouw: de grootste afstand (loodrecht) vanaf het oppervlak waarop het ondergeschikt bouwdeel wordt gebouwd tot aan het hoogste punt van het ondergeschikt bouwdeel;
- e. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 meter buiten beschouwing blijven;
- g. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel;
- i. overige afstanden: loodrecht
- j. de breedte van bouwpercelen: de kortste afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel;
- k. diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk: de kortste afstand gemeten loodrecht vanaf de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw waar tegenaan gebouwd wordt, tot de uiterste grens van het bijbehorend bouwwerk;
- l. stapelhoogte in het kader van opslag: de afstand (loodrecht) vanaf het (straat)peil tot het hoogste punt van de opgeslagen goederen en materialen;
- m. in geval van ondergronds bouwen wordt, bij het berekenen van het bebouwingspercentage, of het maximaal te bebouwen oppervlak, het oppervlak van het ondergronds bouwwerk mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw of overkapping zijn gelegen; en

- n. een bebouwingspercentage: het bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel of het bouwvlak.

Artikel 6.9 Ondergeschikte bouwdelen

1. De in het omgevingsplan gestelde maten omtrent plaatsing, afstanden, bouwhoogte, bouwgrenzen, bouwvlakken en andere normen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, waarbij geldt dat:
 - a. de overschrijding van een bouwgrens of bouwvlak niet groter is dan 1,0 meter; en
 - b. de overschrijding van de maximale bouwhoogte door ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, luchtbehandelingsinstallaties, antennes, liftopbouwen en dergelijke naar aard en omvang vergelijkbare onderdelen van het gebouw, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van een ondergeschikt bouwdeel is niet meer dan 3,5 meter; en
 2. de overschrijding van de maximale bouwhoogte vindt plaats op maximaal 30% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw.
2. Voor zover de overschrijding niet voldoet aan het eerste lid onder a gelden in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.11 de aanvullende beoordelingsregels:
 - a. de overschrijding is maximaal 3,5 meter; en
 - b. de overschrijding is:
 1. gerechtvaardigd met het oog op de praktische uitvoering; of
 2. noodzakelijk vanwege aanpassing aan de terreingesteldheid.
3. Het eerste en tweede lid is niet van toepassingen op noodtrappen, die zijn zonder omgevingsvergunning -of melding toegestaan.
4. Indien twijfel bestaat of sprake is van een ondergeschikt bouwdeel, beoordeelt het bevoegd gezag dit aan de hand van de volgende, cumulatief te wegen criteria:
 - a. visuele ondergeschiktheid: het onderdeel is ondergeschikt in maat, schaal en hoofdvorm;
 - b. functionele ondergeschiktheid: het onderdeel heeft een ondersteunende functie en geen zelfstandige gebruiksruimte;
 - c. beperkte ruimtelijke impact: het onderdeel leidt niet tot onevenredige schaduwwerking, hinder of aantasting van het straat- en gevelbeeld; en
 - d. noodzakelijkheid: het onderdeel is noodzakelijk voor bouwfysische, installatietechnische of ontsluitingsfuncties.

Artikel 6.10 Afwijkende maten bestaande bouwwerken

1. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving of geldende regels meer bedragen dan wel minder bedragen dan ingevolge van dit hoofdstuk is voorgescreven, mogen deze maten en aantallen als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. Het eerste lid is alleen van toepassing bij heroprichting van gebouwen indien de heroprichting grotendeels op dezelfde locatie plaatsvindt.

Artikel 6.11 Aanvullende generieke beoordelingsregels bouwactiviteiten op artikel 22.29

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van bouwwerken de beoordelingsregels in onderstaande leden.
2. Het bouwwerk wordt gebruikt of zal worden gebruikt volgens:
 - a. een in het omgevingsplan voor de locatie toegestane gebruiksactiviteit; of
 - b. een gebruiksactiviteit die op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit rechtmatig is toegestaan.
3. Voor het te bouwen bouwwerk en het beoogde gebruik wordt voldaan aan de parkeer- en stallingsvereisten, zoals bepaald in paragraaf 6.2.2.
4. Het bouwwerk leidt tot een:
 - a. aanvaardbaar straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. aanvaardbaar woon-, milieu- en leefsituatie;
 - c. aanvaardbare situatie uit oogpunt van verkeersveiligheid;
 - d. aanvaardbare situatie uit oogpunt van sociale veiligheid;

- e. aanvaardbare situatie uit het oogpunt van gezondheid;
- f. aanvaardbare situatie ten aanzien van de afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
- g. aanvaardbare situatie voor bodem- en waterhuishouding.

Artikel 6.12 Aanvullende generieke aanvraagvereisten bouwactiviteiten

In aanvulling op de aanvraagvereisten in artikel 22.35 geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het bouwen van een bouwwerk, voor de toetsing aan dit omgevingsplan, tevens de volgende gegevens en bescheiden worden verstrekt:

- a. voor het toetsen aan de regels met betrekking tot redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota inclusief beeldkwaliteitsplannen, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet: indien dat naar het oordeel van het college en burgemeester en wethouders nodig is: monsters van gevelstenen, dakpannen of andere toe te passen bouwmaterialen.
- b. ten aanzien van parkeer- en stallingsnormen, de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 6.16;
- c. een motivering dat voldaan wordt aan de aanvaardbaarheid zoals genoemd in artikel 6.11, vierde lid; en
- d. overige rapporten die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Paragraaf 6.2.2 Parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 6.13 Toepassingsbereik parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Deze paragraaf gaat over normen voor parkeer- en stallingsvoorzieningen voor gemotoriseerde en niet-gemotoriseerde voertuigen bij een gebouw, met het oog op het beoogde gebruik, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is.

Artikel 6.14 Oogmerk parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op een toereikend aantal parkeer- en stallingsplaatsen vanwege het beoogde gebruik in het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is.

Artikel 6.15 Aanvullende beoordelingsregels parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt aanvullend op de beoordelingsregels in artikel 6.11, ook voldaan aan de parkeer- en stallingsnormen voor het beoogde gebruik van het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is. De normen zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan, zoals deze geldt op het moment dat een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend.

Artikel 6.16 Aanvullende aanvraagvereisten voor parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.12 worden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen voor de toetsing aan de parkeer- en stallingsnormen in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van het aantal (hoofd)gebouwen;
- b. een opgave van het beoogd gebruik van de verschillende ruimtes in het (hoofd)gebouw;
- c. een opgave van het bruto vloeroppervlak van de verschillende ruimtes in het (hoofd)gebouw;
- d. een berekening van de parkeerbalans met het benodigd aantal parkeer- en stallingsplaatsen, zoals bepaald in artikel 6.15, en het aantal parkeer- en stallingsplaatsen dat gerealiseerd wordt; en
- e. tekening van de situering van de parkeer- en stallingsplaatsen.

Artikel 6.17 Vergunningvoorschrift parkeer- en stallingsvoorzieningen

In de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt als voorschrift opgenomen dat de benodigde parkeer- en stallingsvoorzieningen, als bedoeld in artikel 6.15 worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Artikel 6.18 Maatwerkvoorschrift afwijken parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

1. Met een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken van de parkeer- en stallingsnormen, zoals deze zijn bepaald in artikel 6.15, onder de voorwaarden, zoals deze opgenomen zijn in de geldende Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan.
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid kan het college van burgemeester en wethouders met een maatwerkvoorschrift, conform de geldende Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan, in bepaalde gebieden andere vervoersconcepten toestaan, waardoor minder parkeer-ruimte nodig is.
3. Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een maatwerkbesluit of in een omgevingsvergunning.

Paragraaf 6.2.3 Waterberging

Artikel 6.19 Toepassingsbereik waterberging

1. Deze paragraaf gaat over het realiseren van waterberging, voorzover op deze locatie bouwwerken worden gerealiseerd waarvoor op grond van dit omgevingsplan een omgevingsvergunning nodig is.
2. Dit artikel gaat niet over bouwwerken waarvoor op grond van dit omgevingsplan geen omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 6.20 Oogmerk waterberging

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op een evenwichtige waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 6.21 Aanvullende beoordelingsregels waterberging

1. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op de locatie 'minimum waterbergingseis', wordt aanvullend op de beoordelingsregels in artikel 6.11 ook voldaan aan de onderstaande leden.
2. Op de locatie 'minimum waterbergingseis' geldt de daar aangegeven waarde als minimale waterbergingseis.
3. De waterbergingsvoorziening wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat:
 - a. de volledige bergingscapaciteit beschikbaar is; en
 - b. de voorziening uiterlijk binnen 24 - 48 uur na beëindiging van de neerslaggebeurtenis is geleegd, zodat de berging opnieuw beschikbaar is.

Artikel 6.22 Aanvullende aanvraagvereisten waterberging

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.12 worden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende gegevens en bescheiden verstrekt voor de waterberging:

- a. situatietekening:
 1. de locatie(s) van de waterbergingsvoorziening(en);
 2. afvoerrichting(en) van hemelwater; en
 3. aansluiting en lozingsdebieten op bestaande voorzieningen (indien van toepassing);
- b. technische uitwerking waterberging:
 1. het type waterbergingsvoorziening;
 2. de werking van de voorziening (hergebruiken, vasthouden, infiltreren, vertraagd afvoeren);
 3. de bergingscapaciteit per voorziening; en
 4. de wijze waarop overloop of noodafvoer is geregeld;

- c. lediging en functioneren: een toelichting waaruit blijkt dat:
 - 1. de waterbergingsvoorziening tijdelijk water bergt;
 - 2. de voorziening uiterlijk binnen 24 - 48 uur na beëindiging van de neerslaggebeurtenis is gelegegd; en
 - 3. geen sprake is van structureel of permanent water, tenzij dit expliciet is toegestaan;
- d. een beheer- en onderhoudsplan; en
- e. indien infiltratie wordt toegepast:
 - 1. een korte beschrijving van de bodemopbouw en doorlatendheid (bijv. uit bestaand bodem-onderzoek); en
 - 2. indien wordt afgeweken van de standaardinvulling van waterberging een motivering van gelijkwaardigheid en een onderbouwing dat de voorgestelde maatregel minimaal hetzelfde waterbergend effect heeft als vereist.

Artikel 6.23 Vergunningvoorschrift waterbergingsvoorzieningen

In de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt als voorschrift opgenomen dat de benodigde waterbergingsvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Afdeling 6.3 Regels voor specifieke bouwactiviteiten voor de hele gemeente

Paragraaf 6.3.1 Inleidende bepalingen voor specifieke regels voor bouwactiviteiten in de hele gemeente

Artikel 6.24 Toepassingsbereik regels voor specifieke bouwactiviteiten voor de hele gemeente

Deze afdeling gaat over het bouwen van specifieke bouwwerken waarvoor de regels in de hele gemeente hetzelfde zijn.

Paragraaf 6.3.2 Dakkapel

Artikel 6.25 Toepassingsbereik dakkapel

- 1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van een dakkapel.
- 2. Deze paragraaf gaat niet over het bouwen van een dakopbouw.

Artikel 6.26 Uitzondering vergunningplicht dakkapel

- 1. In aanvulling op het bepaalde in artikelen 22.27 en 22.36 is het bouwen van een dakkapel zonder omgevingsvergunning toegestaan indien is voldaan aan de voorwaarden in onderstaande leden.
- 2. Een dakkapel in het achterdakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, dat voldoet aan de regels bedoeld in artikel 2.29 Bbl en artikel 2.30 Bbl.

Artikel 6.27 Aanvullende beoordelingsregels dakkapel

- 1. Voor een dakkapel dat niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 6.26 gelden, in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.11, de onderstaande leden.
- 2. De dakkapel voldoet aan de regels van de Welstandsnota, of de rechtsopvolger daarvan, zoals deze geldt op het moment waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend.
- 3. De hoogte van de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, maximaal 1,75 meter.
- 4. De afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de voet van het dakvlak is minimaal 0,5 meter én maximaal 1 meter.
- 5. De afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok is minimaal 0,5 meter.
- 6. De afstand van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak is minimaal 0,5 meter.
- 7. De dakkapel is voorzien van een plat dak.

Paragraaf 6.3.3 Sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening, niet zijnde sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening voor particulier gebruik

Artikel 6.28 Toepassingsbereik sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening, niet zijnde sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening voor particulier gebruik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken ten behoeve van een sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening.
2. Deze paragraaf gaat niet over een sport- en speeltoestel voor particulier gebruik. De regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 2.29 Bbl.

Artikel 6.29 Algemene regels voor sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening, niet zijnde sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening voor particulier gebruik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.27 aanhef en sub d geldt dat het bouwen van een sport- en speeltoestel of een daarmee vergelijkbare voorziening zonder omgevingsvergunning alleen mogelijk is als de oppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt.

Paragraaf 6.3.4 Algemene nutsvoorziening

Artikel 6.30 Toepassingsbereik algemene nutsvoorziening

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemene nutsvoorzieningen, die niet voldoen aan de regels van artikel 2.29 Bbl en artikel 2.30 Bbl.

Artikel 6.31 Uitzondering vergunningplicht algemene nutsvoorziening

1. In aanvulling op het bepaalde in artikelen 22.27 en 22.36 is het bouwen van een nutsvoorziening zonder omgevingsvergunning toegestaan indien is voldaan aan de voorwaarden in onderstaande leden.
2. De oppervlakte van een nutsvoorziening in het openbaar gebied is maximaal 25 m².
3. De bouwhoogte van een nutsvoorziening in het openbaar gebied is maximaal 3 meter.

Artikel 6.32 Aanvullende beoordelingsregels algemene nutsvoorziening

1. Voor een nutsvoorziening die niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 6.31 gelden, in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.11, de onderstaande leden.
2. De bouwhoogte is maximaal 4 meter.
3. De oppervlakte is maximaal 60 m².

Paragraaf 6.3.5 Overige bouwwerken in het openbaar gebied

Artikel 6.33 Toepassingsbereik overige bouwwerken in het openbaar gebied

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken in het openbaar gebied anders dan geregeld in paragraaf 6.3.3 en paragraaf 6.3.4 én die niet voldoen aan de regels in artikel 2.29 Bbl.

Artikel 6.34 Uitzondering vergunningplicht overige bouwwerken in het openbaar gebied

1. In aanvulling op het bepaalde in artikelen 22.27 en 22.36 is het bouwen van een overig bouwwerk in het openbaar gebied zonder omgevingsvergunning toegestaan indien is voldaan aan de voorwaarden in onderstaande leden.
2. De bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen is maximaal 6 meter.
3. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 15 meter.

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 7 Gereserveerd

H

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8 Gereserveerd

I

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 9 Gereserveerd

J

Hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 10 MILIEUACTIVITEITEN

[Gereserveerd]

Afdeling 10.1 Geluid

Paragraaf 10.1.1 Geluid bij het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

Artikel 10.1 Toepassingsbereik geluid bij het realiseren van en geluidgevoelig gebouw

1. Deze paragraaf is van toepassing op het toelaten en realiseren van geluidsgevoelige gebouwen binnen de locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen.
2. De regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in deze paragraaf.

Artikel 10.2 Oogmerk geluid bij het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

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

- a. het bereiken en behouden van minimaal een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 10.3 Aanvullende beoordelingsregels voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.11 gelden voor geluidgevoelige gebouwen de beoordelingsregels in onderstaande leden.
2. Het toelaten en realiseren van een geluidgevoelig gebouw is toegestaan indien wordt voldaan aan de geluidwaarden die op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing zijn.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid is een hogere geluidwaarde toegestaan als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.
4. In aanvulling op het bepaalde in het derde lid wordt voor geluidgevoelige gebouwen een maximum gezamenlijk geluid voor het gezamenlijke geluid op de gevel aanvaardbaar

geacht van de op de locatie aangegeven maximum geluidniveau, mits voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 10.4.

Artikel 10.4 Geluidluwe gevel

1. Een geluidgevoelig gebouw beschikt over ten minste één geluidluwe gevel.
2. Indien het realiseren van een geluidluwe gevel redelijkerwijs niet mogelijk is, kan het bevoegd gezag het toelaten en bouwen toestaan, mits:
 - a. sprake is van zwaarwegende ruimtelijke of maatschappelijke belangen; en
 - b. door bouwkundige maatregelen of gebruiksbeperkingen alsnog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd.

K

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 11 Gereserveerd

L

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 12 Gereserveerd

M

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

Hoofdstuk 13 Gereserveerd

N

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

Hoofdstuk 14 Gereserveerd

O

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

Hoofdstuk 15 Gereserveerd

P

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

Hoofdstuk 16 Gereserveerd

Q

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

Hoofdstuk 17 Gereserveerd

R

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

Hoofdstuk 18 Gereserveerd

S

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

Hoofdstuk 19 Gereserveerd

T

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

Hoofdstuk 20 Gereserveerd

U

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

Hoofdstuk 21 Gereserveerd

V

Na hoofdstuk 22 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 23 TRANSFORMATIEGEBIED HART VAN DE WIJK WESTRAND

Afdeling 23.1 Inleidende bepalingen

Artikel 23.1 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk zijn alleen van toepassing op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - transformatiegebied'.

Artikel 23.2 Oogmerk

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid en veiligheid;
- c. het benutten van de fysieke leefomgeving;
- d. het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit;
- e. het realiseren van een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de demografische ontwikkelin-
gen; en
- f. het realiseren van een gevarieerd en toekomstbestendig wijkcentrum.

Artikel 23.3 Normadressaat

1. Aan de regels van dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, laat verrichten of in stand houdt. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.
2. Als in de regels van dit hoofdstuk een specifiek normadressaat is genoemd wordt, in afwijking van het eerste lid, aan de regels voldaan door die normadressant.

Artikel 23.4 Voorrangsregels

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 22 zijn de bepalingen in de volgende artikelen van het omgevingsplan gemeente Roosendaal niet van toepassing, voor zover het bepaalde in die artikelen in strijd is met de regels in dit hoofdstuk 23:

- a. de bepalingen in paragraaf 22.2.7.3;
- b. de bepalingen in afdeling 22.3.

Artikel 23.5 Maatwerkvoorschrift

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de regels in dit hoofdstuk.
2. Met een maatwerkvoorschrift als bedoeld in het eerste lid kan worden afgeweken van de regels in dit hoofdstuk.
3. Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een maatwerkbesluit of in een omgevingsvergunning.

Artikel 23.6 Begrippen

Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 23 van dit omgevingsplan.

Afdeling 23.2 Aanwijzingen in Hart van de wijk Westrand

Paragraaf 23.2.1 Inleidende bepalingen aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Artikel 23.7 Toepassingsbereik aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

1. Paragraaf 23.2.2 gaat over de gebiedsaanwijzing van het transformatiegebied.
2. Paragraaf 23.2.3 gaat over de gebiedsaanwijzing van de onderscheiden functies.
3. Paragraaf 23.2.4 gaat over de gebiedsaanwijzingen van de onderscheiden bouwregelgebieden.
4. Paragraaf 23.2.5 gaat over andere aanwijzingen dan de aanwijzingen genoemd in het eerste, tweede en derde lid.

Artikel 23.8 Oogmerk aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het toedelen van gebiedsaanwijzingen.

Paragraaf 23.2.2 Transformatiegebied

Artikel 23.9 Toepassingsbereik transformatiegebied Hart van de wijk Westrand - transformatiegebied

Deze paragraaf gaat over het aanwijzen van het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand.

Artikel 23.10 Aanwijzing Hart van de wijk Westrand - transformatiegebied

Er is een 'Hart van de wijk Westrand - transformatiegebied'.

Paragraaf 23.2.3 Gebiedsaanwijzingen functies

Artikel 23.11 Aanwijzing functie Cultuur en ontspanning

Er is een functie Cultuur en ontspanning.

Artikel 23.12 Aanwijzing functie Detailhandel

Er is een functie Detailhandel.

Artikel 23.13 Aanwijzing functie Horeca

Er is een functie Horeca.

Artikel 23.14 Aanwijzing functie Kantoor

Er is een functie Kantoor.

Artikel 23.15 Aanwijzing functie Maatschappelijke dienstverlening

Er is een functie Maatschappelijke dienstverlening.

Artikel 23.16 Aanwijzing functie Openbaar gebied

Er is een functie Openbaar gebied.

Artikel 23.17 Aanwijzing functie Religie

Er is een functie Religie.

Artikel 23.18 Aanwijzing functie Wonen

Er is een functie Wonen.

Artikel 23.19 Aanwijzing functie Zorg

Er is een functie Zorg.

Paragraaf 23.2.4 Gebiedsaanwijzingen bouwen**Artikel 23.20 Aanwijzing bouwvlak**

Er is een Bouwvlak.

Paragraaf 23.2.5 Waarden- en beperkingengebied**Artikel 23.21 Toepassingsbereik waarden- en beperkingengebied archeologie**

Deze paragraaf gaat over het aanwijzen van een waarden- en beperkingengebied Archeologie.

Artikel 23.22 Oogmerk Waarden- en beperkingengebied archeologie

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Artikel 23.23 Aanwijzing Waarden- en beperkingengebied Hart van de wijk Westrand - Archeologie

Er is een 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie'.

Afdeling 23.3 Gebruiksactiviteiten**Paragraaf 23.3.1 Inleidende bepalingen gebruiksactiviteiten****Artikel 23.24 Toepassingsbereik gebruiksactiviteiten**

Deze afdeling gaat over het verrichten van gebruiksactiviteiten.

Artikel 23.25 Oogmerk gebruiksactiviteiten

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

- a. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid en veiligheid; en
- c. het benutten van de fysieke leefomgeving.

Paragraaf 23.3.2 Generieke regels voor gebruiksactiviteiten

Artikel 23.26 Toepassingsbereik generieke regels gebruiksactiviteiten

Deze paragraaf gaat over de regels die op alle gebruiksactiviteiten van toepassing zijn.

Artikel 23.27 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten, bijbehorende voorzieningen en inrichtingen

Tot de gebruiksactiviteiten in deze afdeling behoren eveneens de ondergeschikte gebruiksactiviteiten, bijbehorende voorzieningen en inrichtingen, waaronder tuinen, erven en terreinen, parkeer- en stallingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingen, (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 23.28 Verboden gebruik

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met:
 - a. de in deze afdeling gestelde regels; en
 - b. de in de Omgevingswet gestelde doelen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bestaand legaal gebruik dat in strijd is met het in deze afdeling toegestane gebruik.
3. Onder verboden gebruik als genoemd in het eerste lid wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken als:
 - a. seksbedrijf;
 - b. voor elke vorm van prostitutie waaronder in ieder geval raam- of straatprostitutie;
 - c. speelautomatenhal;
 - d. belwinkels; en
 - e. smart- en growshops, alsmede een groothandel in smart- en growproducten.

Artikel 23.29 Generieke beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

1. Gronden en bouwwerken worden gebruikt volgens:
 - a. een in het omgevingsplan voor de locatie toegestane gebruiksactiviteit; of
 - b. een gebruiksactiviteit die op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit rechtmatig is toegestaan.
2. Voor het beoogde gebruik wordt voldaan aan de parkeer- en stallingsvereisten, zoals bepaald in paragraaf 23.3.3.
3. De gebruiksactiviteit leidt tot een:
 - a. aanvaardbaar woon-, milieu- en leefsituatie;
 - b. aanvaardbare situatie uit oogpunt van sociale veiligheid;
 - c. aanvaardbare situatie uit het oogpunt van gezondheid;
 - d. aanvaardbare situatie ten aanzien van de afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
 - e. aanvaardbare situatie voor bodemkwaliteit en waterhuishouding;
4. Het totaal aantal woningen op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - wonen' bedraagt niet meer dan 150, met dien verstande dat de volgende verdeling wordt toegepast en in stand gehouden onder de voorwaarde dat op wijkniveau 30% van de woningen tot het sociale segment blijft behoren:
 - a. minimaal 20% sociaal segment;
 - b. minimaal 60% betaalbaar segment;
 - c. maximaal 20% vrije sector segment.

5. Er is naar het oordeel van het college sprake van een aanvaardbaar geluidniveau op geluidgevoelig gebouwen door activiteiten.
6. Het gezamenlijk oppervlak voor horeca, dienstverlening en detailhandel, uitgezonderd supermarkten, bedraagt niet meer dan 2.100 m² bvo.
7. Het gezamenlijk oppervlak voor maatschappelijke dienstverlening, religie en zorg bedraagt ten minste 2.250 m² bvo, waarvan tenminste 750 m² bvo voor maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een buurthuis en maximaal 750 m² bvo voor zorg- en welzijn.
8. Op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - in pandig laden- en lossen' vindt het laden- en lossen in pandig plaats, waarbij voor blok 1 geldt dat de ontsluiting via de Gerard Doustraat dient te worden gerealiseerd.

Artikel 23.30 Generieke aanvraagvereisten gebruiksactiviteiten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot gebruik worden, voor de toetsing aan dit omgevingsplan, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. voor zover dat in dit hoofdstuk is bepaald: rapporten of onderzoeken waarin de waarden- en aandachtsgebieden op en met betrekking tot de locatie in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. ten aanzien van parkeer- en stallingsnormen, de aanvraagvereisten zoals opgenomen in paragraaf 23.3.3;
- c. een motivering dat voldaan wordt aan de aanvaardbaarheid zoals genoemd in artikel 23.29;
- d. een motivering c.q. akoestisch onderzoek dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau op geluidgevoelige gebouwen door activiteiten; en
- e. overige rapporten die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Paragraaf 23.3.3 Parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Artikel 23.31 Toepassingsbereik parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Deze paragraaf gaat over normen voor parkeer- en stallingsvoorzieningen voor gemotoriseerde en niet-gemotoriseerde voertuigen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is.

Artikel 23.32 Oogmerk parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op een toereikend aantal parkeer- en stallingsplaatsen.

Artikel 23.33 Aanvullende beoordelingsregels parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt dat een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, wordt alleen verleend als:

- a. voldaan wordt aan de beoordelingsregels voor de betreffende gebruiksactiviteit; en
- b. voldaan wordt aan de parkeer- en stallingsnormen, zoals bepaald in de Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan, zoals deze geldt op het moment dat een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend; en
- c. het fietsparkeren zorgvuldig wordt ingepast in de openbare ruimte of in in pandige gezamenlijke afsluitbare stallingen op de begane grond.
- d. het autoparkeren duurzaam ingericht, groen ingepast en uitgevoerd wordt in een passende materialisatie en kleur. Per parkeergebied gelden aanvullende randvoorwaarden.
- e. Of sprake is van een zorgvuldige inpassing, inrichting en uitvoering als bedoeld in sub c en d wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, opgenomen in het 'Bijlage 2 Hart van de wijk Westrand - Aanvullende kwaliteitskaders parkeren hart van Westrand' bij deze regels.

Artikel 23.34 Aanvullende aanvraagvereisten voor parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.30 worden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, voor de toetsing aan de parkeer- en stallingsnormen de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van het aantal (hoofd)gebouwen;
- b. een opgave van het beoogd gebruik van de verschillende ruimtes in het (hoofd)gebouw;
- c. een opgave van de vierkante meters van de verschillende ruimtes in het (hoofd)gebouw;
- d. een berekening van de parkeerbalans met het benodigd aantal parkeer- en stallingsplaatsen, zoals bepaald in artikel 23.33, en het aantal parkeer- en stallingsplaatsen dat gerealiseerd wordt;
- e. tekening van situering van de parkeer- en stallingsplaatsen.

Artikel 23.35 Vergunningvoorschrift parkeer- en stallingsvoorzieningen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

In de omgevingsvergunning wordt als voorschrift opgenomen dat de benodigde parkeer- en stallingsvoorzieningen, als bedoeld in artikel 23.33 sub b, worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Artikel 23.36 Maatwerkvoorschrift afwijken parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

1. Met een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken van de parkeer- en stallingsnormen, zoals deze zijn bepaald in artikel 23.33, onder de voorwaarden, zoals deze opgenomen zijn in de geldende Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid kan het college van burgemeester en wethouders met een maatwerkvoorschrift, conform de geldende Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan, in bepaalde gebieden andere vervoersconcepten toestaan, waardoor minder parkeer-ruimte nodig is.
3. Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een maatwerkbesluit of in een omgevingsvergunning.

Paragraaf 23.3.4 Gebruiksregels bij de activiteit cultuur en ontspanning

Subparagraaf 23.3.4.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit cultuur en ontspanning

Artikel 23.37 Toepassingsbereik Cultuur en ontspanning

Deze paragraaf gaat over de activiteit cultuur en ontspanning en de bij cultuur en ontspanning behorende ondergeschikte activiteiten.

Artikel 23.38 Oogmerk gebruik bij cultuur en ontspanning

De regel in deze paragraaf is gesteld met het oog op het benutten van gronden en bouwwerken voor culturele activiteiten.

Artikel 23.39 Vergunningplicht activiteiten voor cultuur en ontspanning

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe cultuur- en ontspanningsactiviteiten binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in 23.40.

Artikel 23.40 Aanvullende beoordelingsregels voor Cultuur en ontspanning

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt voor cultuur en ontspanningsactiviteiten dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.39 alleen wordt verleend als de nieuwe cultuur- en ontspanningsactiviteiten plaatsvinden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - cultuur en ontspanning'.

Paragraaf 23.3.5 Gebruiksregels bij de activiteit detailhandel

Subparagraaf 23.3.5.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit detailhandel

Artikel 23.41 Toepassingsbereik detailhandel

1. Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met verkoop en afhaal ter plaatse en bijbehorende ondergeschikte activiteiten.
2. Voor detailhandel in de vorm van een supermarkt gelden uitsluitend artikel 23.42 en de regels van subparagraaf 23.3.5.2.
3. Deze paragraaf gaat niet over het gebruik van de gronden voor:
 - a. volumineuze detailhandel;
 - b. perifere detailhandel;
 - c. tuincentrum; en
 - d. bouwmarkt.

Artikel 23.42 Oogmerk gebruik bij detailhandel

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

- a. het benutten van gronden voor detailhandel; en
- b. het beschermen van een vitale detailhandelsstructuur.

Artikel 23.43 Vergunningplicht detailhandelsactiviteiten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe detailhandelsactiviteiten binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 23.44.

Artikel 23.44 Aanvullende beoordelingsregels regels voor detailhandel

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt voor detailhandelsactiviteiten dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.43 alleen wordt verleend als:

- a. de activiteiten plaatsvinden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - detailhandel'; en
- b. uitsluitend op de begane grond plaatsvinden.

Subparagraaf 23.3.5.2 Specifieke regels voor een supermarkt

Artikel 23.45 Toepassingsbereik specifieke regels voor een supermarkt

Deze subparagraaf gaat alleen over het gebruik van gronden en bouwwerken voor een supermarkt met bijbehorende voorzieningen, zoals personeelsruimten en bijbehorende kantoorruimte.

Artikel 23.46 Vergunningplicht gebruiksactiviteiten voor supermarkt

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe detailhandelsactiviteiten in de vorm van een supermarkt binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in 23.47.

Artikel 23.47 Aanvullende beoordelingsregels voor een supermarkt

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.46 alleen wordt verleend als de nieuwe detailhandelsactiviteiten in de vorm van een supermarkt voldoen aan:

- a. de supermarkt ligt op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - supermarkt';
- b. de activiteiten van de supermarkt uitsluitend plaatsvinden op de begane grond, met dien verstande dat personeelsruimten en bijbehorend kantoor op de verdieping zijn toegestaan;
- c. er maximaal twee supermarkten zijn;

- d. het oppervlak van de full service supermarkt op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - minimum bvo 1800' minimaal 1800 m² bvo bedraagt;
- e. het oppervlak van de complementaire supermarkt op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - supermarkt' maximaal 1200 m² bvo bedraagt;
- f. het gezamenlijk oppervlak van supermarkten binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand niet meer bedraagt dan 3.200 m² bvo.

Paragraaf 23.3.6 Gebruiksregels bij de activiteit dienstverlening

Subparagraaf 23.3.6.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit dienstverlening

Artikel 23.48 Toepassingsbereik Dienstverlening

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlening en bijbehorende ondergeschikte activiteiten.

Artikel 23.49 Oogmerk gebruik bij dienstverlening

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het benutten van gronden voor dienstverlening.

Artikel 23.50 Vergunningplicht dienstverleningsactiviteiten

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe dienstverleningsactiviteiten binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
- 2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 23.51.

Artikel 23.51 Aanvullende beoordelingsregels regels voor dienstverlening

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.50 voor nieuwe dienstverleningsactiviteiten wordt verleend als:

- a. de activiteiten plaatsvinden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - dienstverlening'; en
- b. uitsluitend op de begane grond plaatsvinden.

Paragraaf 23.3.7 Gebruiksregels bij de activiteit horeca

Subparagraaf 23.3.7.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit Horeca

Artikel 23.52 Toepassingsbereik Horeca

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca en bijbehorende ondergeschikte activiteiten.

Artikel 23.53 Oogmerk gebruik bij Horeca

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het benutten van gronden voor horeca.

Artikel 23.54 Vergunningplicht horeca-activiteiten

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe horeca-activiteiten binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
- 2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 23.55.

Artikel 23.55 Aanvullende beoordelingsregels regels voor Horeca

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.54 voor nieuwe horeca-activiteiten wordt verleend als:

- a. de activiteiten plaatsvinden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - horeca';
- b. de activiteiten uitsluitend plaatsvinden op de begane grond;
- c. de activiteiten uitsluitend plaatsvinden in horeca-categorie 1a en b zoals opgenomen in bijlage 3; en

d. de activiteiten in totaal maximaal 600 m² bvo bedragen.

Paragraaf 23.3.8 Gebruiksregels bij de activiteit kantoor

Subparagraaf 23.3.8.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit kantoor

Artikel 23.56 Toepassingsbereik kantoor

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren en bijbehorende ondergeschikte activiteiten.

Artikel 23.57 Oogmerk gebruik bij kantoor

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het benutten van gronden voor kantooractiviteiten.

Artikel 23.58 Vergunningplicht kantooractiviteiten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe kantooractiviteiten binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 23.59.

Artikel 23.59 Aanvullende beoordelingsregels voor kantoor

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.58 voor nieuwe kantooractiviteiten alleen wordt verleend als de activiteiten plaatsvinden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - kantoor'.

Paragraaf 23.3.9 Gebruiksregels bij de activiteit maatschappelijke dienstverlening

Subparagraaf 23.3.9.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit maatschappelijke dienstverlening

Artikel 23.60 Toepassingsbereik gebruik bij maatschappelijke dienstverlening

1. Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening en bijbehorende ondergeschikte activiteiten.
2. Deze paragraaf gaat niet over andere maatschappelijke voorzieningen, zoals:
 - a. onderwijs;
 - b. religie; en
 - c. zorg.

Artikel 23.61 Oogmerk gebruik bij maatschappelijke dienstverlening

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

- a. het benutten van gronden voor maatschappelijke dienstverlening; en
- b. voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Artikel 23.62 Vergunningplicht gebruiksactiviteiten voor maatschappelijke dienstverlening

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe maatschappelijke activiteiten binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 23.63.

Artikel 23.63 Beoordelingsregels voor maatschappelijke dienstverlening

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.62 voor nieuwe maatschappelijke activiteiten wordt verleend als de activiteiten plaatsvinden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - maatschappelijke dienstverlening'.

Paragraaf 23.3.10 Gebruiksregels bij de activiteit religie

Subparagraaf 23.3.10.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit religie

Artikel 23.64 Toepassingsbereik gebruik bij religie

1. Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van religie en bijbehorende ondergeschikte activiteiten.
2. Deze paragraaf gaat niet over andere maatschappelijke voorzieningen, zoals:
 - a. maatschappelijke dienstverlening;
 - b. onderwijs; en
 - c. zorg.

Artikel 23.65 Oogmerk gebruik bij religie

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

- a. het benutten van gronden voor religie; en
- b. voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Artikel 23.66 Vergunningplicht voor religieuze activiteiten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe maatschappelijke activiteiten in de vorm van religie binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 23.67.

Artikel 23.67 Aanvullende beoordelingsregels voor religie

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.66 voor nieuwe maatschappelijke activiteiten in de vorm van religie wordt verleend als de activiteiten plaatsvinden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - religie'.

Paragraaf 23.3.11 Gebruiksregels bij de activiteit wonen

Subparagraaf 23.3.11.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit wonen

Artikel 23.68 Toepassingsbereik gebruik bij wonen

Deze afdeling gaat over de activiteit wonen en de bij het wonen behorende ondergeschikte activiteiten. Daarbij zijn de volgende activiteiten onderscheiden;

- a. wonen in een zelfstandige woning;
- b. gezinsvervangend wonen;
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit;
- d. kamerverhuur en/of kamerbewoning; en
- e. mantelzorg.

Artikel 23.69 Oogmerk gebruik bij wonen

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het beschermen van:

- a. behoud en verbetering van de samenstelling van de woningvoorraad;
- b. het voorkomen van overbewoning; en
- c. de gezondheid van bewoners.

Artikel 23.70 Vergunningplicht gebruiksactiviteiten voor wonen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe woonactiviteiten binnen het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand te verrichten.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.29 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 23.71.

Artikel 23.71 Aanvullende beoordelingsregels voor wonen in een woning

In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.70 voor nieuwe woonactiviteiten wordt verleend als de activiteiten plaatsvinden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - wonen'.

Subparagraaf 23.3.11.2 Gebruiksregels bij de activiteit wonen in een zelfstandige woning

Artikel 23.72 Toepassingsbereik wonen in een zelfstandige woning

1. Deze paragraaf gaat over wonen in een zelfstandige woning;
2. Deze paragraaf gaat niet over de gebruiksactiviteiten bij:
 - a. een aan-huis-gebonden-beroeps- en/of aan-huis-gebonden-bedrijfsactiviteit, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in paragraaf 23.3.11.3;
 - b. het toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in paragraaf 23.3.11.4;
 - c. gezinsvervangend wonen, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in paragraaf 23.3.11.5;
 - d. kamerverhuur en/of kamerbewoning, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in paragraaf 23.3.11.6; en
 - e. mantelzorg, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in paragraaf 23.3.11.7.

Artikel 23.73 Algemene regels voor wonen in een zelfstandige woning

1. Wonen vindt plaats in een woning.
2. Een woning wordt uitsluitend gebruikt voor maximaal één zelfstandige woning.
3. Een woning mag gebruikt worden voor:
 - a. de huisvesting van maximaal één huishouden; of
 - b. maximaal 2 personen die geen huishouding met elkaar voeren.
4. Op de locatie Hart van de wijk Westrand - wonen op verdieping' is uitsluitend wonen op de verdieping toegestaan.
5. Op de locatie 'maximum aantal woningen' geldt de daar aangegeven waarde als maximaal aantal woningen.

Subparagraaf 23.3.11.3 Specifieke regels voor aan-huis-gebonden-beroep- en/of bedrijfsactiviteit

Artikel 23.74 Toepassingsbereik specifieke regels voor aan-huis-gebonden-beroep- en/of bedrijfsactiviteit

Deze subparagraaf gaat over de mogelijkheid om in een woning een aan-huis-gebonden-beroep- en/of bedrijfsmatige activiteit uit te oefenen.

Artikel 23.75 Oogmerk aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het voorzien in een maatschappelijke behoefte en het behouden van het in overwegende mate behouden van de woonfunctie.

Artikel 23.76 Algemene regels aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit

1. Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit is toegestaan, mits aan de voorwaarden in het tweede lid wordt voldaan.
2. De uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit wordt onder de volgende voorwaarden toegestaan:
 - a. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
 - b. de woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van een aan-huis gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit wordt of worden gebruikt, behoudt

in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken tot een maximum 50 m² mag worden aangewend voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit;

- c. het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving;
- d. de aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit is niet specifiek publieksgericht en de desbetreffende activiteit heeft een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- f. buitenactiviteiten, waaronder opslag, ten dienste van de aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit zijn niet toegestaan;
- g. machinale productie en machinale reparatie- en herstelwerkzaamheden alsmede het verrichten van herstelwerkzaamheden aan gemotoriseerde voertuigen zijn niet toegestaan; en
- h. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit.

Subparagraaf 23.3.11.4 Toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad

Artikel 23.77 Toepassingsbereik toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad door:

- a. het splitsen van een bestaande zelfstandige woning in één of meerdere zelfstandige woningen; en
- b. het aanpassen van een bestaand gebouw naar één of meerdere zelfstandige woningen.

Artikel 23.78 Oogmerk toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad

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

- a. het voorzien in een maatschappelijke behoefte aan één of meerdere zelfstandige woningen;
- b. het voorkomen dat het toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse en in de directe omgeving; en
- c. het zorgdragen dat de toe te voegen zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad qua woningtype past in de (stedenbouwkundige) opzet van een straat, buurt en/of wijk.

Artikel 23.79 Vergunningplicht toevoegen van zelfstandige woningen aan de bestaande woningvoorraad

- 1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een zelfstandige woning toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad.
- 2. De omgevingsvergunning, als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 23.80.

Artikel 23.80 Aanvullende beoordelingsregels toevoegen van een woning aan de bestaande woningvoorraad

- 1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 gelden voor het toevoegen van een woning de beoordelingsregels in onderstaande leden.
- 2. Het te splitsen of het aan te passen bouwwerk is het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- 3. Er wordt maximaal één zelfstandige woning per bouwlaag toegevoegd.
- 4. Het toevoegen van een zelfstandige woning leidt niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de directe omgeving van het betreffende gebouw.

5. Er wordt voldaan aan de regels in paragraaf 23.3.3.
6. De gebruiksoppervlakte van iedere woning is voor minimaal 75% gesitueerd op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - bouwvlak'.
7. De gebruiksoppervlakte van een woning is minimaal 60 m².

Artikel 23.81 Aanvullende aanvraagvereisten toevoegen van zelfstandige woningen aan de bestaande woningvoorraad

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.30 worden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van een woning, voor de toetsing aan dit omgevingsplan, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een tekening met de indeling van de nieuwe woningen;
- b. een opgave van de gebruiksoppervlakte per woning; en
- c. het percentage gebruiksoppervlakte per woning dat is gesitueerd op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - bouwvlak'.

Subparagraaf 23.3.11.5 Gezinsvervangend wonen

Artikel 23.82 Toepassingsbereik gezinsvervangend wonen

Deze paragraaf gaat over gezinsvervangend wonen, waarbij:

- a. bewoning verwantschap heeft met kleinschalige bewoning in gezinsverband of een vorm van een vast samenlevingsverband in huiselijke setting; en
- b. de bewoners begeleid worden.

Artikel 23.83 Oogmerk gezinsvervangend wonen

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het mogelijk maken van woonvormen die nodig zijn vanuit een maatschappelijke behoefte.

Artikel 23.84 Vergunningplicht gezinsvervangend wonen

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor gezinsvervangend wonen.
2. De omgevingsvergunning, als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 23.85.

Artikel 23.85 Aanvullende beoordelingsregels gezinsvervangend wonen

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 gelden voor gezinsvervangend wonen de beoordelingsregels in onderstaande leden.
2. Er is sprake van een woonvorm die verwantschap heeft met kleinschalige bewoning in gezinsverband of een vorm van een vast samenlevingsverband in huiselijke setting, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen.
3. Er is voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer voor personeel en bezoekers.
4. Vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.
5. Er wordt voldaan aan de regels in paragraaf 23.3.3.

Artikel 23.86 Aanvullende aanvraagvereisten gezinsvervangend wonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.30 worden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor gezinsvervangend wonen, voor de toetsing aan dit omgevingsplan, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. opgave van het gebruik van het gebouw in m² en/of de verschillende woonruimten;
- b. opgave van het aantal personen die deel uit maken van het gezinsvervangend wonen, inclusief de begeleiding;

- c. een motivering ten aanzien van de kleinschaligheid; en
- d. de aanvraagvereisten uit paragraaf 23.3.3.

Subparagraaf 23.3.11.6 Specifieke regels voor kamerverhuur en/of kamerbewoning

Artikel 23.87 Toepassingsbereik specifieke regels voor kamerverhuur en/of kamerbewoning

Deze subparagraaf gaat over het verhuren en/of bewonen van één kamer als onzelfstandige woonruimte in een zelfstandige woning.

Artikel 23.88 Oogmerk kamerverhuur en/of -bewoning

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

- a. het voorzien in een maatschappelijke behoefte aan meer woonruimte;
- b. het voorkomen van overbewoning; en
- c. het voorkomen van onevenredige belasting van de woonomgeving.

Artikel 23.89 Vergunningplicht gebruiksactiviteiten voor kamerverhuur en/of kamerbewoning

- 1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een kamer te verhuren en/of te laten bewonen als onzelfstandige woonruimte.
- 2. Het verbod om zonder omgevingsvergunning een kamer te verhuren of bewonen, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor kamerverhuur en/of -bewoning die aantoonbaar en legaal aanwezig was, op het moment dat deze omgevingsplanwijziging is vastgesteld.
- 3. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 23.90.

Artikel 23.90 Aanvullende beoordelingsregels kamerverhuur en/of -bewoning

- 1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.29 gelden voor kamerverhuur en/of -bewoning de beoordelingsregels in onderstaande leden.
- 2. De woningeigenaar heeft de woning, waarvan een kamer verhuurd en/of bewoond wordt, als hoofdverblijf.
- 3. Per woning is niet meer dan één kamer als onzelfstandige woonruimte verhuurd en/of bewoond.
- 4. Een onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door ten hoogste één bewoner.
- 5. De woonoppervlakte per kamer is minimaal 12 m².

Artikel 23.91 Aanvullende aanvraagvereisten kamerverhuur en/of -bewoning

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.30 worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor kamerverhuur en/of -bewoning voor de toetsing aan dit omgevingsplan de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van de bewoning door de eigenaar van de woning; en
- b. een opgave van de woonoppervlakte van de te verhuren of te bewonen kamer.

Artikel 23.92 Vergunningvoorschriften kamerverhuur en/of -bewoning

In de omgevingsvergunning kan als voorschrift worden opgenomen dat kamerverhuur en/of -bewoning niet mag leiden tot:

- a. onevenredig nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden van de naburige erven; en
- b. een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van de betreffende woning.

Subparagraaf 23.3.11.7 Mantelzorg

Artikel 23.93 Toepassingsbereik mantelzorg

Deze paragraaf gaat over het gebruik van een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk of een deel van een woning ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg.

Artikel 23.94 Oogmerk mantelzorg

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

- a. het voorzien in de mogelijkheid mantelzorg te kunnen verlenen aan een zorgbehoevende bij of in de eigen woning zolang dit nodig is; en
- b. het voorzien in een maatschappelijke behoefte in het verlenen van mantelzorg.

Artikel 23.95 Algemene regels mantelzorg

1. In afwijking van artikel 23.70 eerste lid is wonen in een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk toegestaan als het een mantelzorgwoning betreft.
2. Mantelzorg is functioneel verbonden met een woning op hetzelfde bouwperceel.
3. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid gelden de volgende regels:
 - a. de totale toegestane oppervlakte, die ten behoeve van de huisvesting mag worden ingezet, bedraagt maximaal 100 m²;
 - b. de huisvesting staat ten dienste van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak via een indicatiestelling is aangetoond; en
 - c. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de mantelzorgwoning.
4. Indien de noodzaak voor mantelzorg, zoals bepaald in het derde lid sub b, vervalt, dienen de voorzieningen, die bewoning ten behoeve van mantelzorg mogelijk maken, verwijderd te worden zodat bewoning ten behoeve van mantelzorg niet meer mogelijk is.

Paragraaf 23.3.12 Gebruiksregels bij de activiteit openbaar gebied

Subparagraaf 23.3.12.1 Algemene gebruiksregels bij gebruik van gronden en bouwwerken in het openbaar gebied

Artikel 23.96 Toepassingsbereik gebruik van gronden en bouwwerken in het openbaar gebied

1. Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken in het openbaar gebied.
2. Ten behoeve van de activiteiten in het openbaar gebied zijn in ieder geval de volgende voorzieningen toegestaan:
 - a. (ontsluitings)wegen en daarbij behorende voorzieningen, zoals bushokjes;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
 - e. water, watergangen, andere waterpartijen, retentievoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen zoals duikers en bergbezinkbassins;
 - f. groen;
 - g. straatmeubilair;
 - h. terrassen, uitgevoerd als type G van de Terrassennota 2024;
 - i. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
 - j. kunstwerken en kunstobjecten;
 - k. sport- en speeltoestellen of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
 - l. toiletvoorzieningen;
 - m. energievoorzieningen;
 - n. reclame objecten;
 - o. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
 - p. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
 - q. voorzieningen die passen binnen het openbaar gebied;
 - r. op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - groen' is uitsluitend hoofdgroenstructuur toegestaan;

- s. op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - parkeren uitgesloten' is parkeren op maaiveld niet toegestaan;
- t. op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - terrassen uitgesloten' zijn terrassen niet toegestaan.

Artikel 23.97 Oogmerk gebruik bij openbaar gebied

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

- a. het behoud en verbetering van de verkeersveiligheid;
- b. het behoud en verbetering van de waterveiligheid;
- c. het behoud en verbetering van de toegankelijkheid van het openbaar gebied;
- d. het behoud en versterken van het openbaar groen;
- e. het voorkomen van nadelige gevolgen op de staat en werking van het openbaar gebied;
- f. het behouden van voldoende openbare parkeergelegenheid;
- g. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied; en
- h. het mogelijk maken en houden van beheer en onderhoud aan het openbaar gebied.

Artikel 23.98 Algemene regels gebruik van gronden en bouwwerken in het openbaar gebied.

- 1. Op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - openbaar gebied' is ambulante handel toegestaan.
- 2. Op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - kleinschalige evenementen' zijn kleinschalige evenementen toegestaan.
- 3. Voor de activiteiten in het eerste en tweede lid gelden aanvullend de regels van de APV.
- 4. In uitzondering op het bepaalde in het eerste en tweede lid is op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - terrassen uitgesloten' ambulante handel en kleinschalige evenementen niet in algemene zin toegestaan.

Paragraaf 23.3.13 Gebruiksregels bij de activiteit zorg

Subparagraaf 23.3.13.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit zorg

Artikel 23.99 Toepassingsbereik gebruik bij de activiteit zorg

- 1. Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zorg en bij zorgbehorende, ondergeschikte activiteiten op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - zorg'.
- 2. Deze paragraaf gaat niet over andere maatschappelijke voorzieningen, zoals:
 - a. onderwijs;
 - b. maatschappelijke dienstverlening, de gebruiksregels voor deze activiteiten zijn opgenomen in paragraaf 23.3.9; en
 - c. religie, de gebruiksregels voor deze activiteiten zijn opgenomen in paragraaf 23.3.10.
- 3. Tot zorg behoort in ieder geval:
 - a. voorzieningen voor het verlenen van zorg met bedgebied, zoals:
 - 1. ziekenhuis; en
 - 2. woonzorgvoorzieningen;
 - b. voorzieningen voor het verlenen van zorg zonder bedgebied, zoals:
 - 1. huisarts;
 - 2. tandarts;
 - 3. fysiotherapeut, podotherapeut en daarmee vergelijkbare praktijken;
 - 4. psychologische en psychiatrische zorg; en
 - 5. dierenarts.

Artikel 23.100 Oogmerk gebruik bij de activiteit zorg

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

- a. het benutten van gronden voor zorg; en
- b. voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Artikel 23.101 Algemene regels voor de activiteit zorg

Maatschappelijke activiteiten in de vorm van zorg vinden plaats op de begane grond.

Afdeling 23.4 Bouwactiviteiten

Paragraaf 23.4.1 Inleidende bepalingen bouwactiviteiten

Artikel 23.102 Toepassingsbereik bouwactiviteiten

Deze afdeling gaat over het bouwen, het laten bouwen en het in stand houden van bouwwerken.

Artikel 23.103 Normadressaat bouwactiviteiten

Aan de regels van deze paragraaf wordt voldaan door degene die het bouwwerk bouwt of laat bouwen en in stand houdt. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels.

Artikel 23.104 Oogmerk bouwactiviteiten

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

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de esthetische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het waarborgen van de veiligheid; en
- d. het beschermen van de gezondheid.

Paragraaf 23.4.2 Regels voor alle bouwactiviteiten

Subparagraaf 23.4.2.1 Generieke regels voor alle bouwactiviteiten

Artikel 23.105 Toepassingsbereik generieke regels bouwactiviteiten

Deze subparagraaf gaat over de regels die op alle bouwactiviteiten van toepassing zijn.

Artikel 23.106 Verboden bouwactiviteiten

1. Het is verboden om een bouwwerk te bouwen, te laten bouwen of in stand te houden, anders dan in dit omgevingsplan is toegestaan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestaand legaal bouwwerk die in strijd is met dit omgevingsplan.
3. Het bouwen, laten bouwen of in stand houden van een bouwwerk is alleen toegestaan als de gebruiksactiviteit waarvoor het bouwwerk wordt gebouwd ter plaatse is toegestaan op grond van paragraaf 23.4 of op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 23.107 Meetbepalingen

In afwijking van de meetbepalingen in artikel 22.24 gelden de volgende regels voor het meten bij het bouwen van bouwwerken:

- a. bouwhoogte van een bouwwerk: de grootste afstand (loodrecht) vanaf het (straat)peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarbij buiten beschouwing blijven:
 1. plaatselijke ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk die niet passen bij het natuurlijke verloop van het terrein, voor zover deze niet noodzakelijk zijn voor de bouw;
 - en
 2. noodtrappen;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op een gebouw: de grootste afstand (loodrecht) vanaf het oppervlak waarop het bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gebouwd tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals een antenne-installatie of valhek;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: de grootste afstand (loodrecht) vanaf het (straat)peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

- d. de hoogte van een ondergeschikt bouwdeel op een gebouw: de grootste afstand (loodrecht) vanaf het oppervlak waarop het ondergeschikt bouwdeel wordt gebouwd tot aan het hoogste punt van het ondergeschikt bouwdeel;
- e. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 meter buiten beschouwing blijven;
- g. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakpellen;
- h. de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel;
- i. overige afstanden: loodrecht
- j. de breedte van bouwpercelen: de kortste afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel;
- k. diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk: de kortste afstand gemeten loodrecht vanaf de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw waar tegenaan gebouwd wordt, tot de uiterste grens van het bijbehorend bouwwerk;
- l. stapelhoogte in het kader van opslag: de afstand (loodrecht) vanaf het (straat)peil tot het hoogste punt van de opgeslagen goederen en materialen;
- m. in geval van ondergronds bouwen wordt, bij het berekenen van het bebouwingspercentage, of het maximaal te bebouwen oppervlak, het oppervlak van het ondergronds bouwwerk mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw of overkapping zijn gelegen; en
- n. een bebouwingspercentage: het bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel of het bouwvlak.

Artikel 23.108 Ondergeschikte bouwdelen

1. De in het omgevingsplan gestelde maten omtrent plaatsing, afstanden, bouwhoogte, bouwgrenzen, bouwvlakken en andere normen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, waarbij geldt dat:
 - a. de overschrijding van een bouwgrens of bouwvlak niet groter is dan 1,0 meter; en
 - b. de overschrijding van de maximale bouwhoogte door ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, gasafvoer- en ontluhtingskanalen, luchtbehandelingsinstallaties, antennes, liftopbouwen en dergelijke naar aard en omvang vergelijkbare onderdelen van het gebouw, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van een ondergeschikt bouwdeel is niet meer dan 3,5 meter; en
 2. de overschrijding van de maximale bouwhoogte vindt plaats op maximaal 30% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw.
2. Voor zover de overschrijding niet voldoet aan het eerste lid onder a gelden in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.11 de aanvullende beoordelingsregels:
 - a. de overschrijding is maximaal 3,5 meter; en
 - b. de overschrijding is:
 1. gerechtvaardigd met het oog op de praktische uitvoering; of
 2. noodzakelijk vanwege aanpassing aan de terreingesteldheid.
3. Het eerste en tweede lid is niet van toepassing op noodtrappen, die zijn zonder omgevingsvergunning of melding toegestaan.
4. Indien twijfel bestaat of sprake is van een ondergeschikt bouwdeel, beoordeelt het bevoegd gezag dit aan de hand van de volgende, cumulatief te wegen criteria:
 - a. visuele ondergeschiktheid: het onderdeel is ondergeschikt in maat, schaal en hoofdvorm;
 - b. functionele ondergeschiktheid: het onderdeel heeft een ondersteunende functie en geen zelfstandige gebruiksruimte;
 - c. beperkte ruimtelijke impact: het onderdeel leidt niet tot onevenredige schaduwwerking, hinder of aantasting van het straat- en gevelbeeld; en
 - d. noodzakelijkheid: het onderdeel is noodzakelijk voor bouwfysische, installatietechnische of ontsluitingsfuncties.

Artikel 23.109 Afwijkende maten bestaande bouwwerken

1. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving of geldende regels meer bedragen dan wel minder bedragen dan ingevolge van dit hoofdstuk is voorschreven, mogen deze maten en aantallen als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. Het eerste lid is alleen van toepassing bij heroprichting van gebouwen indien de heroprichting grotendeels op dezelfde locatie plaatsvindt.

Artikel 23.110 Aanvullende generieke beoordelingsregels bouwactiviteiten op artikel 22.29

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van bouwwerken de beoordelingsregels in onderstaande leden.
2. Het bouwwerk wordt gebruikt of zal worden gebruikt volgens:
 - a. een in het omgevingsplan voor de locatie toegestane gebruiksactiviteit; of
 - b. een gebruiksactiviteit die op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit rechtmatig is toegestaan.
3. Voor het te bouwen bouwwerk en het beoogde gebruik wordt voldaan aan de parkeer- en stallingsvereisten, zoals bepaald in paragraaf 23.3.3.
4. Het bouwwerk leidt tot een:
 - a. aanvaardbaar straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. aanvaardbaar woon-, milieu- en leefsituatie;
 - c. aanvaardbare situatie uit oogpunt van verkeersveiligheid;
 - d. aanvaardbare situatie uit oogpunt van sociale veiligheid;
 - e. aanvaardbare situatie uit het oogpunt van gezondheid;
 - f. aanvaardbare situatie ten aanzien van de afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
 - g. aanvaardbare situatie voor bodem- en waterhuishouding.

Artikel 23.111 Aanvullende generieke aanvraagvereisten bouwactiviteiten

In aanvulling op de aanvraagvereisten in artikel 22.35 geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het bouwen van een bouwwerk, voor de toetsing aan dit omgevingsplan, tevens de volgende gegevens en bescheiden worden verstrekt:

- a. voor het toetsen aan de regels met betrekking tot redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota inclusief beeldkwaliteitsplannen, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet: indien dat naar het oordeel van het college en burgemeester en wethouders nodig is: monsters van gevelstenen, dakpannen of andere toe te passen bouwmaterialen.
- b. ten aanzien van parkeer- en stallingsnormen, de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 23.115;
- c. een motivering dat voldaan wordt aan de aanvaardbaarheid zoals genoemd in artikel 23.110, vierde lid; en
- d. overige rapporten die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Subparagraaf 23.4.2.2 Parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 23.112 Toepassingsbereik parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Deze paragraaf gaat over normen voor parkeer- en stallingsvoorzieningen voor gemotoriseerde en niet-gemotoriseerde voertuigen bij een gebouw, met het oog op het beoogde gebruik, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is.

Artikel 23.113 Oogmerk parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op een toereikend aantal parkeer- en stallingsplaatsen vanwege het beoogde gebruik in het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is.

Artikel 23.114 Aanvullende beoordelingsregels parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt aanvullend op de beoordelingsregels in artikel 23.110, ook voldaan aan:

- a. de parkeer- en stallingsnormen voor het beoogde gebruik van het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is. De normen zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan, zoals deze geldt op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend;
- b. een zorgvuldige inpassing in de openbare ruimte of in in pandige gezamenlijke afsluitbare stallingen op de begane grond van het fietsparkeren;
- c. een duurzame inrichting, groene inpassing en uitvoering in een passende materialisatie en kleur voor het autoparkeren. Per parkeerterrein gelden aanvullende randvoorwaarden.
- d. of sprake is van een zorgvuldige inpassing, inrichting en uitvoering als bedoeld in sub c en d wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, opgenomen in het 'Bijlage 2 Hart van de wijk Westrand - Aanvullende kwaliteitskaders parkeren hart van Westrand' bij deze regels.

Artikel 23.115 Aanvullende aanvraagvereisten voor parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.111 worden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen voor de toetsing aan de parkeer- en stallingsnormen in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van het aantal (hoofd)gebouwen;
- b. een opgave van het beoogd gebruik van de verschillende ruimtes in het (hoofd)gebouw;
- c. een opgave van het bruto vloeroppervlak van de verschillende ruimtes in het (hoofd)gebouw;
- d. een berekening van de parkeerbalans met het benodigd aantal parkeer- en stallingsplaatsen, zoals bepaald in artikel 23.114, en het aantal parkeer- en stallingsplaatsen dat gerealiseerd wordt; en
- e. tekening van de situering van de parkeer- en stallingsplaatsen.

Artikel 23.116 Vergunningvoorschrift parkeer- en stallingsvoorzieningen

In de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt als voorschrift opgenomen dat de benodigde parkeer- en stallingsvoorzieningen, als bedoeld in artikel 23.114 worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Artikel 23.117 Maatwerkvoorschrift afwijken parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

1. Met een maatwerkvoorschrift kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken van de parkeer- en stallingsnormen, zoals deze zijn bepaald in artikel 23.114, onder de voorwaarden, zoals deze opgenomen zijn in de geldende Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan.
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid kan het college van burgemeester en wethouders met een maatwerkvoorschrift, conform de geldende Nota parkeernormen of de rechtsopvolger daarvan, in bepaalde gebieden andere vervoersconcepten toestaan, waardoor minder parkeer-ruimte nodig is.
3. Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een maatwerkbesluit of in een omgevingsvergunning.

Subparagraaf 23.4.2.3 Waterberging

Artikel 23.118 Toepassingsbereik waterberging

1. Deze paragraaf gaat over het realiseren van waterberging, voorzover op deze locatie bouwwerken worden gerealiseerd waarvoor op grond van dit omgevingsplan een omgevingsvergunning nodig is.
2. Dit artikel gaat niet over bouwwerken waarvoor op grond van dit omgevingsplan geen omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 23.119 Oogmerk waterberging

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op een evenwichtige waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 23.120 Aanvullende beoordelingsregels waterberging

1. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op de locatie 'minimum waterbergingseis', wordt aanvullend op de beoordelingsregels in artikel 23.110 ook voldaan aan de onderstaande leden.
2. Op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - minimum waterbergingseis 60' geldt de daar aangegeven waarde als minimale waterbergingseis.
3. De waterbergingsvoorziening wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat:
 - a. de volledige bergingscapaciteit beschikbaar is; en
 - b. de voorziening uiterlijk binnen 24 - 48 uur na beëindiging van de neerslaggebeurtenis is geleverd, zodat de berging opnieuw beschikbaar is.

Artikel 23.121 Aanvullende aanvraagvereisten waterberging

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

- a. situatietekening:
 1. de locatie(s) van de waterbergingsvoorziening(en);
 2. afvoerrichting(en) van hemelwater; en
 3. aansluiting en lozingsdebieten op bestaande voorzieningen (indien van toepassing);
- b. technische uitwerking waterberging:
 1. het type waterbergingsvoorziening;
 2. de werking van de voorziening (hergebruiken, vasthouden, infiltreren, vertraagd afvoeren);
 3. de bergingscapaciteit per voorziening; en
 4. de wijze waarop overloop of noodafvoer is geregeld;
- c. lediging en functioneren: een toelichting waaruit blijkt dat:
 1. de waterbergingsvoorziening tijdelijk water bergt;
 2. de voorziening uiterlijk binnen 24 - 48 uur na beëindiging van de neerslaggebeurtenis is geleverd; en
 3. geen sprake is van structureel of permanent water, tenzij dit expliciet is toegestaan;
- d. een beheer- en onderhoudsplan; en
- e. indien infiltratie wordt toegepast:
 1. een korte beschrijving van de bodemopbouw en doorlatendheid (bijv. uit bestaand bodemonderzoek); en
 2. indien wordt afgeweken van de standaardinvulling van waterberging een motivering van gelijkwaardigheid en een onderbouwing dat de voorgestelde maatregel minimaal hetzelfde waterbergend effect heeft als vereist.

Artikel 23.122 Vergunningvoorschrift waterbergingsvoorzieningen

In de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt als voorschrift opgenomen dat de benodigde waterbergingsvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Paragraaf 23.4.3 Regels voor het bouwen in transformatiegebied

Subparagraaf 23.4.3.1 Regels bouwen hoofdgebouw

Artikel 23.123 Toepassingsbereik bouwen hoofdgebouw

1. Deze subparagraaf gaat over het bouwen van een hoofdgebouw.
2. Deze paragraaf gaat niet over het bouwen van:
 - a. een bijbehorend bouwwerk; en
 - b. een erf- en perceelafschieding of ander bouwwerk.

Artikel 23.124 Aanvullende beoordelingsregels bouwen hoofdgebouw

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 22.29 en artikel 23.110 geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw de beoordelingsregels in onderstaande leden.
2. Een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen de locatie 'Hart van de wijk Westrand - bouwvlak'.
3. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
4. De begane grondlaag heeft een vrije verdiepingshoogte van 4,5 meter.
5. Balkons liggen maximaal 1,5 meter buiten bouwvlak en zijn boven de openbare weg voorzien van een vrije doorgangshoogte van ten minste 4,2 meter.
6. Op de locatie 'maximum bouwhoogte' geldt de daar aangegeven waarde als maximale bouwhoogte.
7. Op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - maximum bouwhoogte 19,5' is een hoogteaccent van maximaal 6 bouwlagen uitsluitend toegestaan als dit accent tenminste 1 bouwlaag hoger is dan de aangrenzende bouwdelen, een maximale breedte heeft van 22,5 meter en midden in het profiel is gepositioneerd.
8. In afwijking van het bepaalde in het zesde lid is op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - klokkentoren' een klokkentoren toegestaan met:
 - a. een maximale bouwhoogte van 25 meter;
 - b. een maximaal grondoppervlak van 12 m².
9. In pandige bergingen voor woningen, uitgezonderd bergingen voor fietsparkeren, worden op de verdiepingen gerealiseerd;
10. Op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - plat dak' zijn de hoofdgebouwen voorzien van een plat dak.
11. In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 eerste lid onder b het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan de visuele kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Of dat het geval is wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, opgenomen in het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan van het Ontwikkeldkader Hart van Westrand d.d. december 2025, zoals bijgevoegd als 'Bijlage 1 Hart van de wijk Westrand - Beeldkwaliteitshoofdstuk hart van Westrand' bij deze regels.
12. Hoofdgebouwen natuurinclusief worden gebouwd, waaronder wordt verstaan dat bijgedragen wordt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
13. Op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - transformatiegebied' moet hydrologisch neutraal worden gebouwd.
14. De afvoer van het regenwater van hoofdgebouwen is niet aangesloten op het gemeentelijk riool.
15. Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar het gemeentelijk riool.
16. Het vloerpeil van hoofdgebouwen ligt tenminste 30 cm boven de kruin van de aansluitende weg.

17. Transformatorvoorzieningen, warmtestations en andere technische voorzieningen worden in pandig gerealiseerd als onderdeel van het bouwvolume.
18. Het bouwen plaatsvindt conform het convenant biobased bouwen, met dien verstande dat dit gaat om ten minste 25% van het bouw materiaal.
19. Het bouwen plaatsvindt conform het goedgekeurd ecologisch werkprotocol.

Artikel 23.125 Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit omgevingsvergunning bouwactiviteit

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan in het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan van het Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025, zoals bijgevoegd als 'Bijlage 1 Hart van de wijk Westrand - Beeldkwaliteitshoofdstuk hart van Westrand' bij deze regels.

Artikel 23.126 Aanvullende aanvraagvereisten bouwen van hoofdgebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.35 en artikel 23.111 worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het bouwen van een hoofdgebouw worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn voor inzicht in:

- a. de bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden;
- b. het percentage biobased bouwen;
- c. dat het bouwen plaatsvindt conform het goedgekeurde ecologisch werkprotocol;
- d. de toepassing van infiltratie van hemelwater en/of drainage.

Subparagraaf 23.4.3.2 Regels voor het bouwen van een sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening, niet zijnde een sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening voor particulier gebruik

Artikel 23.127 Toepassingsbereik sport- en speeltoestellen of daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde een sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorzieningen voor particulier gebruik

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken ten behoeve van sport- speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening.
2. Deze paragraaf gaat niet over sport- en speeltoestellen voor particulier gebruik. De regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 2.26 Bbl.

Artikel 23.128 Algemene regels voor sport- en speeltoestellen of daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sport- en speeltoestellen of daarmee vergelijkbare voorzieningen voor particulier gebruik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.27 aanhef en sub d geldt dat het bouwen van een sport- en speeltoestel of een daarmee vergelijkbare voorziening zonder omgevingsvergunning alleen mogelijk is als de oppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt.

Subparagraaf 23.4.3.3 Regels voor het bouwen van een algemene nutsvoorziening

Artikel 23.129 Toepassingsbereik bouwen van een algemene nutsvoorziening

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemene nutsvoorzieningen, die niet voldoen aan de regels van artikel 2.29 van het Bbl en artikel 2.30 Bbl.

Artikel 23.130 Uitzondering vergunningsplicht algemene nutsvoorziening

1. Het verbod in artikel 22.26 geldt niet voor een nutsvoorziening die voldoet aan de voorwaarden in onderstaande leden.
2. De oppervlakte van een algemene nutsvoorziening in het openbaar gebied is maximaal 25 m².

3. De bouwhoogte van een algemene nutsvoorziening in het openbaar gebied is maximaal 3 meter.

Artikel 23.131 Aanvullende beoordelingsregels algemene nutsvoorziening

1. Voor een nutsvoorziening die niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 23.130 gelden, in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.110, de onderstaande leden.
2. De bouwhoogte is maximaal 4 meter.
3. De oppervlakte is maximaal 60 m².

Subparagraaf 23.4.3.4 Regels voor het bouwen van een parkeergarage

Artikel 23.132 Toepassingsbereik parkeergarage

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bovengrondse of ondergrondse parkeergarage.

Artikel 23.133 Aanvullende beoordelingsregels parkeergarage

1. Voor het bouwen van een parkeergarage gelden in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.110 de onderstaande leden.
2. De ondergrondse parkeergarage ligt op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - bouwvlak' of op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - ondergronds parkeren' ligt en de diepte is maximaal 4 meter beneden maaiveld;
3. De bovengrondse parkeergarage ligt op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - bovengronds parkeren' en niet hoger is dan de aangegeven bouwhoogte.

Subparagraaf 23.4.3.5 Regels voor het bouwen andere bouwwerken

Artikel 23.134 Toepassingsbereik andere bouwwerken

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan de regels in artikel 2.29 Bbl en 2.30 Bbl.
2. Deze paragraaf gaat niet over het bouwen van:
 - a. een hoofdgebouw;
 - b. een bijbehorend bouwwerk; en
 - c. erf- en perceelafscheidings.

Artikel 23.135 Aanvullende beoordelingsregels andere bouwwerken

1. In aanvulling op het bepaalde in artikelen 22.27 en 22.36 is het bouwen van een ander bouwwerk, geen gebouw en geen erf- en perceelsafscheiding zijnde, zonder vergunning toegestaan indien als voldaan is aan de onderstaande leden.
2. De maximale bouwhoogte van een ander bouwwerk, geen gebouw en geen erf- en perceelafscheiding zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.
3. Een ander bouwwerk, geen gebouw en geen erf- en perceelafscheiding zijnde, op een erf of perceel wordt gebouwd waarop al een gebouw staat waarmee het andere bouwwerk, geen gebouw zijnde, in functionele relatie staat.

Afdeling 23.5 Geluid

Paragraaf 23.5.1 Geluid bij het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

Artikel 23.136 Toepassingsbereik geluid bij het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

1. Deze paragraaf is van toepassing op het toelaten en realiseren van geluidsgevoelige gebouwen.

2. De regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in deze paragraaf.

Artikel 23.137 Oogmerk geluid bij het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

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

- a. het bereiken en behouden van minimaal een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 23.138 Aanvullende beoordelingsregels voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 23.110 gelden voor geluidgevoelige gebouwen de beoordelingsregels in onderstaande leden.
2. Het toelaten en realiseren van een geluidgevoelig gebouw is toegestaan indien wordt voldaan aan de geluidwaarden die op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing zijn.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid is een hogere geluidwaarde toegestaan als naar het oordeel van het college met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
 - a. sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
 - b. geluidbeperkende maatregelen zijn betrokken;
 - c. de geluidbeperkende maatregelen als bedoeld onder b financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
 - d. het gecumuleerd geluid is beoordeeld;
 - e. het gezamenlijk geluid is bepaald; en
 - f. voldaan wordt aan artikel 23.139.

Artikel 23.139 Vergunningvoorschrift vastleggen gezamenlijk geluid

Als de standaardwaarde van geluid op een geluidgevoelige gevel wordt overschreden wordt in een vergunningvoorschrift van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit het gezamenlijke geluid, bedoeld in artikel 3.39, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, op de gevel van het geluidgevoelige gebouw wordt vastgelegd.

Artikel 23.140 Geluidluwe gevel

1. Een geluidgevoelig gebouw beschikt over ten minste één geluidluwe gevel.
2. Indien het realiseren van een geluidluwe gevel redelijkerwijs niet mogelijk is, kan het bevoegd gezag het toelaten en bouwen toestaan, mits:
 - a. Sprake is van zwaarwegende ruimtelijke of maatschappelijke belangen; en
 - b. door bouwkundige beperkingen of gebruiksbeperkingen alsnog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd.

Afdeling 23.6 Activiteiten in waarden- en beperkingengebied – Archeologie

Paragraaf 23.6.1 Inleidende bepalingen Archeologie

Artikel 23.141 Toepassingsbereik Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

Deze afdeling gaat over activiteiten in ‘Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie’.

Artikel 23.142 Oogmerk Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

De regels in deze afdeling zijn opgesteld met het oog op de bescherming, het behoud of het onderzoeken van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

Paragraaf 23.6.2 Bouwactiviteiten in een waarden- en beperkingengebied Archeologie

Artikel 23.143 Algemene regels bouwactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

Op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie' mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m² en een maximale diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Artikel 23.144 Vergunningplicht bouwactiviteiten op de locatie Hart van Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

1. Het is verboden op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken te bouwen groter dan 100 m² of dieper 0,5 m beneden maaiveld.
2. In de omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, kunnen voorwaarden opgenomen worden op welke wijze de archeologische waarde moet worden beschermd.
3. De vergunningplicht in het eerste lid geldt niet voor bouwactiviteiten die:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het wijzigingsbesluit rechtskracht verkrijgt;
 - b. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende omgevingsvergunning.
4. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 22.29 en artikel 23.110 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 23.145.

Artikel 23.145 Beoordelingsregels bouwactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

1. De bouwwerken mogen alleen worden gebouwd, nadat een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg een positief archeologisch advies heeft gegeven of in kan stemmen met de conclusies in een archeologisch rapport.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning mits door een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, het volgende in één van de onderstaande leden, is bepaald:
 - a. dat op de locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - b. dat op de locatie de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - c. dat technische maatregelen kunnen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - d. dat archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;
 - e. dat de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 23.146 Aanvullende aanvraagvereisten bouwactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.35 worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie' voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een positief archeologisch advies zoals bedoeld in artikel 23.145 eerste lid; of
- b. een archeologisch rapport zoals bedoeld in artikel 23.145 tweede lid.

Paragraaf 23.6.3 Het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, geen bouwwerk zijnde, op de locatie Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie

Artikel 23.147 Algemene regels uitvoeren van werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

1. Het uitvoeren van werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, zijn toegestaan als het werken of werkzaamheden zijn die tot het normale onderhoud of beheer gerekend kunnen worden.
2. Het uitvoeren van werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, zijn toegestaan op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie' als het werken of werkzaamheden zijn met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Artikel 23.148 Vergunningplicht uitvoeren van werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie'

1. Het is verboden om op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met artikel 23.147.
2. In de omgevingsvergunning, als bedoeld in het eerste lid, kunnen voorwaarden opgenomen worden over de wijze waarop de archeologische waarde moet worden beschermd.
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor werken of werkzaamheden die:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het wijzigingsbesluit voor het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand rechtskracht verkrijgt;
 - b. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende omgevingsvergunning.
4. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.110 en 23.149.

Artikel 23.149 Aanvullende beoordelingsregels voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

1. Het uitvoeren van werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, mogen alleen worden uitgevoerd, nadat een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg een positief archeologisch advies heeft gegeven of in kan stemmen met de conclusies in een archeologisch rapport.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning mits door een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, het volgende in één van de onderstaande leden, is bepaald:
 - a. dat op de locatie zijn geen archeologische waarden (meer) aanwezig;
 - b. dat op de locatie worden de archeologische waarden door de uitvoering van een werk of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, niet onevenredig geschaad;
 - c. dat technische maatregelen kunnen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - d. dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door middel van opgraving;
 - e. dat het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 23.150 Aanvullend aanvraagvereisten voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, geen bouwwerk zijnde, op locatie Archeologie

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, geen bouwwerk zijnde, op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie' worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een positief archeologisch advies zoals bedoeld in artikel 23.149 eerste lid; of
- b. een archeologisch rapport zoals bedoeld in artikel 23.149 tweede lid.

Paragraaf 23.6.4 Sloopactiviteiten in een waarden- en beperkingengebied Archeologie

Artikel 23.151 Vergunningplicht sloopactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

1. Het is verboden om op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning sloopactiviteiten te verrichten waarvan het oppervlak groter is dan 100 m² en de werkzaamheden dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld.
2. In de omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, kunnen voorwaarden opgenomen worden op welke wijze de archeologische waarde moet worden beschermd.
3. De vergunningplicht in het eerste lid geldt niet voor sloopactiviteiten die:
 - a. uitsluitend bestaande funderingen verwijderen zonder verdere bodemingrepen.
 - b. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende omgevingsvergunning.
4. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 23.110 en 23.152.

Artikel 23.152 Aanvullende beoordelingsregels sloopactiviteiten op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie'

1. Sloopactiviteiten mogen alleen worden uitgevoerd, nadat een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg een positief archeologisch advies heeft gegeven of in kan stemmen met de conclusies in een archeologisch rapport.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning mits door een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, het volgende in één van de onderstaande leden, is bepaald dat:
 - a. op de locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - b. op de locatie de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - c. technische maatregelen kunnen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - d. archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;
 - e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 23.153 Aanvullende aanvraagvereisten sloopactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot sloopactiviteiten, op de locatie 'Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie' worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een positief archeologisch advies zoals bedoeld in artikel 23.152 eerste lid; of
- b. een archeologisch rapport zoals bedoeld in artikel 23.152 tweede lid.

Afdeling 23.7 Kostenverhaal

Paragraaf 23.7.1 Algemene regels kostenverhaal

Artikel 23.154 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de gronden die zijn gelegen binnen de locatie 'Hart van de wijk Westrand - kostenverhaalsgebied'.

Artikel 23.155 Kostenverhaalsplicht

1. Op degene die binnen het kostenverhaalsgebied kostenverhaalplichtige activiteiten verricht, worden de te verhalen kosten ingevolge de kostensoorten lijst met tijdvak verhaald.
2. Het kostenverhaal als bedoeld in het eerste lid vindt plaats via een door burgemeester en wethouders te geven kostenverhaalsbeschikking, tenzij kostenverhaal is verzekerd vanwege:
 - a. een overeenkomst over kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet;

- b. de grond in eigendom van de gemeente is en kostenverhaal middels gronduitgifte plaatsvindt;
- c. de gemeente conform artikel 8.14 Omgevingsbesluit afziet van kostenverhaal.

Artikel 23.156 Omslag van de te verhalen kosten over de gronden waarop kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn voorzien

1. De brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom wordt berekend door de te verhalen kosten over de kostenverhaalsplichtige activiteiten te verdelen naar ratio van de grondopbrengsten binnen het uitgeefbaar gebied van de eigendommen waarop die activiteiten kunnen worden verricht.
2. Voor het verdelen van de te verhalen kosten wordt het uitgeefbaar gebied onderverdeeld in verschillende uitgiftecategorieën uitgegaan van:
 - a. een basiseenheid zijnde een m² bvo.
 - b. een gewichtsfactor per uitgiftecategorie, waarin de verhouding van de gronduitgifteprijs tussen de uitgifte categorieën per basiseenheid wordt weergegeven.
 - c. de basiseenheid is m² bvo MGW sociale huur.
 - d. gewogen eenheden zijn de vermenigvuldiging van het aantal basiseenheden met de gewichtsfactor binnen een uitgifte categorie.
 - e. De gewogen eenheden worden in de tijd gefaseerd en contant gemaakt naar peildatum 1-1-2026.
3. Voor de berekening van het totale aantal gewogen eenheden worden de uitkomsten van de gewogen eenheden van de verschillende kostencategorieën bij elkaar opgeteld.
4. Door de te verhalen kosten te delen door het aantal gewogen eenheden leidt tot een kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid.
5. De bruto kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald door het aantal gewogen eenheden per peildatum per eigenaar te vermenigvuldigen met de kostenverhaalsbijdrage per eenheid.
6. Ter bepaling van de netto kostenverhaalsbijdrage wordt de inbrengwaarde per eigenaar in mindering gebracht op de bruto kostenverhaalsbijdrage.
7. Voor de inbrengwaarde wordt toepassing gegeven aan de waarderingsgrondslag zoals bedoeld in artikel 8.17, eerste lid, onder a Omgevingsbesluit.

Artikel 23.157 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 verandering van de kostenverhaalsplichtige activiteiten plaatsvinden;
- b. een aanduiding van de met de kostenverhaalsplichtige activiteit te realiseren aantallen uitgifte-categorieën;
- c. een opgave van de door de aanvrager voor eigen rekening voorafgaand aan de indiening van de aanvraag uitgevoerde werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder b Omgevingswet voorzien van:
 1. een omschrijving van de uitgevoerde werken en werkzaamheden;
 2. indien er sprake is van uitvoering in opdracht van de aanvrager, de opdrachtverstrekking inzake de uitgevoerde werken en werkzaamheden;
 3. gegevens waaruit blijkt dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels in het omgevingsplan, waaronder regels omtrent de in acht te nemen (kwaliteits)eisen in beeldkwaliteitsplan en de ontwerp- en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte opgenomen in 'Bijlage 4 Hart van de wijk Westrand - Ontwerp- en materiaaleisen mei 2025', zijn verricht; en
 4. de facturen en betaalwijzen voor de eigen rekening van de aanvrager uitgevoerde werken, voorzien van een accountantsverklaring.

Artikel 23.158 Aanvraag voor vergoeding uitvoering van tot de te verhalen kosten behorende werken en werkzaamheden, anders dan bedoeld in artikel 23.157 sub c onder 3.

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 regels opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en de ontwerp- en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte opgenomen in 'Bijlage 4 Hart van de wijk Westrand - Ontwerp- en materiaaleisen mei 2025', zijn verricht en pas zijn aangevangen na uitdrukkelijke goedkeuring van de gemeente.
2. De hoogte van de financiële vergoeding is gelijk aan de werkelijke 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 hebben plaatsgevonden;
 - b. een opgave van de door de aanvrager voor eigen rekening uitgevoerde werken en werkzaamheden, voorzien van:
 1. een omschrijving van de uitgevoerde werken en werkzaamheden;
 2. indien er sprake is van uitvoering in opdracht van de aanvrager, de opdrachtverstrekking inzake de uitgevoerde werken en werkzaamheden;
 3. gegevens waaruit blijkt dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan waaronder het beeldkwaliteitsplan en de nota ontwerp- en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte opgenomen in 'Bijlage 4 Hart van de wijk Westrand - Ontwerp- en materiaaleisen mei 2025'; en
 4. de facturen en betaalbewijzen voor de voor eigen rekening van de aanvrager uitgevoerde werken en werkzaamheden, voorzien van een accountantsverklaring.

Artikel 23.159 Eindafrekening

1. Binnen 3 maanden na de uitvoering van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken en werkzaamheden stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal vast.
2. Bij de eindafrekening wordt de netto kostenverhaalsbijdrage die op het moment van de afgifte van een kostenverhaalsbeschikking is verschuldigd en betaald, herberekend overeenkomstig de omslagmethode zoals opgenomen in artikel 23.156 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 uitgiftecategorie die is gerealiseerd respectievelijk nog zal worden gerealiseerd;
 - c. voor de bepaling van de herberekende te verhalen kosten de macroaftopping zoals benoemd in artikel 23.167 opnieuw wordt vastgesteld op basis van de herberekende te verhalen kosten en herberekende opbrengsten;
 - d. de basiseenheden en gewichtsfactoren, zoals bedoeld in artikel 23.156, 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 23.160 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 december van dat kalenderjaar beslist, als een verzoek uiterlijk op 15 oktober in dat kalender jaar 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; en
 - c. naam, adres, telefoonnummer en bankrekeningnummer van de verzoeker.
3. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 23.159, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.19 Omgevingsbesluit.

Artikel 23.161 Peildatum en gehanteerde parameters

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 'Bijlage 5 Hart van de wijk Westrand - Rekentechnische uitgangspunten'. Als de percentages afwijken van de parameters grondexploitatie die jaarlijks door de raad in het kader van de MPG wordt vastgesteld, gelden deze percentages.

Artikel 23.162 Bedragen exclusief omzetbelasting

Alle bedragen in deze afdeling zijn exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, tenzij anders is aangegeven.

Paragraaf 23.7.2 Kostenverhaalsmethode met tijdvak

Artikel 23.163 Tijdvak voor kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van 10 jaar, welke tijdvak ingaat per 1 januari 2026 en eindigt op 31 december 2035.

Artikel 23.164 Eigendomsindeling en ruimtegebruik per eigenaar

1. Het kostenverhaalsgebied is ingedeeld naar eigendommen op de peildatum 1 januari 2026, weergegeven op 'Bijlage 6 Hart van de wijk Westrand - Eigendommenkaart'.
2. Daarnaast is er vanuit de eigendommenkaart op basis van het voorkeursontwerp bepaald wat per eigenaar het uitgeefbaar en openbaar gebied is. Dit is weergegeven in 'Bijlage 7 Hart van de wijk Westrand - Ruimtegebruik per eigenaar uitgeefbaar versus openbare ruimte'.

Artikel 23.165 Programma gronduitgifte uitgeefbaar gebied

1. Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in uitgiftecategorieën per bouwlaag. De uitgifte categorieën zijn opgenomen in 'Bijlage 8 Hart van de wijk Westrand - Ruimtegebruik uitgeefbaar'.
2. Voor de toepassing van het kostenverhaal wordt uitgegaan van een uitgifte periode van 2028 tot en met 2033, zoals opgenomen in 'Bijlage 9 Hart van de wijk Westrand - Programma per eigenaar gefaseerd'.

3. De gewogen eenheden zijn op basis van de faseringskaart in de tijd gezet en per eigenaar contant gemaakt naar de peildatum, zoals opgenomen in 'Bijlage 10 Hart van de wijk Westrand - Grondopbrengsten per eigenaar en gewogen eenheden NCW'.

Artikel 23.166 Inbrengwaarde per eigendom

1. Middels een onafhankelijk taxatie is de inbrengwaarde van grond en vastgoed bepaald op de peildatum. Het taxatierapport Inbrengwaarde is als 'Bijlage 11 Hart van de wijk Westrand - Taxatierapport en bijlagen' opgenomen.
2. De kosten vallen onder de verhaalbare kosten op basis van de zogenaamde kostensoortenlijst. De kosten en de onderbouwing daarvan zijn opgenomen in 'Bijlage 12 Hart van de wijk Westrand - Inventarisatie kosen en nadere onderbouwing'.
3. De inbrengwaarde per eigendom wordt onderscheiden naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte.

Artikel 23.167 Totaal te verhalen kosten (voor macro-aftopping)

De indeling van de totale te verhaalbare naar kostencategorieën benoemd in de kostensoortenlijst, is weergegeven in 'Bijlage 12 Hart van de wijk Westrand - Inventarisatie kosen en nadere onderbouwing'.

Artikel 23.168 De raming van de grondopbrengsten

1. De grondopbrengsten bestaan uit de opbrengsten door de uitgifte van gronden binnen het uitgeefbare gebied.
2. In 'Bijlage 13 Hart van de wijk Westrand - Grondopbrengsten en gewogeneenheden per eigenaar' is het overzicht grondopbrengsten per eigenaar opgenomen.

Artikel 23.169 De raming van de subsidies en bijdragen

De subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds van €14.907.659 inclusief co-financiëring van de gemeente wordt in mindering gebracht op de te verhalen kosten voor macro-aftopping.

Artikel 23.170 Macro-aftopping

De NCW van de te verhalen kosten na aftrek van subsidie en bijdragen is hoger dan de NCW van de grondopbrengsten, dit is opgenomen in 'Bijlage 14 Hart van de wijk Westrand - Macro aftopping'.

Artikel 23.171 Bepaling bruto kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid

1. De omslag van de totaal te verhalen kosten na macro-aftopping over de eigendommen waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht en de daaruit voortvloeiende vaststelling van de brutokostenverhaalsbijdrage per eigenaar, vindt plaats overeenkomstig de methodiek als opgenomen in artikel 23.156.
2. In 'Bijlage 15 Hart van de wijk Westrand - Bruto en netto exploitatie bijdragen per eigenaar' is de bruto kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid bepaald naar NCW.

Artikel 23.172 Bruto- en nettokostenverhaalsbijdrage

1. De bruto en netto exploitatiebijdrage per eigenaar is opgenomen in 'Bijlage 15 Hart van de wijk Westrand - Bruto en netto exploitatie bijdragen per eigenaar'.
2. Voor de bepaling van de netto contante waarde van de nettokostenverhaalsbijdrage per eigenaar op de peildatum wordt voor de aftrek van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.18 Omgevingswet uitgegaan van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied van het betreffende eigendom zoals opgenomen in artikel 23.166.
3. De brutokostenverhaalsbijdrage zoals bedoeld in artikel 23.171 alsmede het bedrag van de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied zoals bedoeld onder het tweede lid, worden verhoogd met daarover verschuldigde rente, overeenkomstig de rentepercentages

opgenomen in artikel 23.161, vanaf de peildatum tot de datum van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

4. Indien de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een gedeelte van het uitgeefbaar gebied van een eigenaar, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor dat gedeelte van het uitgeefbaar gebied van dat eigendom bepaald met toepassing van artikel 23.156, zesde lid. In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied, zoals bedoeld onder het tweede lid, op het gedeelte van het uitgeefbaar gebied van het eigendom waarop de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft. Het bepaalde onder het tweede lid is van overeenkomstige toepassing.
5. 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 voor de betreffende delen per eigendom. In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied, zoals bedoeld in het tweede lid, op het uitgeefbaar gebied of delen daarvan van het samenstel van de meerdere eigendommen waarop de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft. Het bepaalde in het derde en vierde lid is van overeenkomstige toepassing.

Afdeling 23.8 Overgangsrecht

Artikel 23.173 Toepassingsbereik overgangsrecht

Deze afdeling bevat algemene regels over het overgangsrecht.

Artikel 23.174 Overgangsrecht verleende vergunningen, ontheffingen, maatwerkvoorschriften en andere besluiten

1. Een vergunning, ontheffing, maatwerkvoorschrift, of een ander besluit dat genomen is op grond van een gemeentelijke verordening die is vervangen door dit wijzigingsbesluit, blijft gelden, hetzij tot het einde van de looptijd, hetzij tot het tijdstip dat het besluit met toepassing van dit wijzigingsbesluit wordt gewijzigd of ingetrokken.
2. Een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift verleend of gesteld op grond van dit wijzigingsbesluit blijft ook na wijziging van de daarop betrekking hebbende regels in dit wijzigingsbesluit gelden, hetzij tot het einde van de looptijd, hetzij tot het tijdstip dat het besluit met toepassing van dit wijzigingsbesluit wordt gewijzigd of ingetrokken.
3. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit blijft ook na wijziging van dit wijzigingsbesluit gelden.

Artikel 23.175 Overgangsrecht voor een aanvraag om een vergunning, ontheffing, maatwerkvoorschrift of ander besluit

1. Op een aanvraag om een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op grond van dit wijzigingsbesluit wordt de beslissing genomen met toepassing van de regels zoals die gelden op het moment dat op de aanvraag wordt beslist.
2. In afwijking van het eerste lid geldt voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken dat de regels over die activiteit worden toegepast zoals die op grond van het wijzigingsbesluit golden op het moment van de aanvraag, maar uitsluitend indien ten tijde van het indienen van de aanvraag sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, en er ook geen voorbeschermingsregels van toepassing waren.

Artikel 23.176 Overgangsrecht voor een nieuwe vergunningplicht

1. Als een activiteit voor de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht, en als gevolg van dit wijzigingsbesluit een vergunningplicht gaat gelden, dan geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die nieuwe vergunningplicht een omgevingsvergunning van rechtswege voor een termijn van twee jaar, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals deze werd verricht voor de inwerkingtreding van die vergunningplicht.

2. De in het eerste lid bedoelde omgevingsvergunning van rechtswege vervalt indien de vergunningplichtige activiteit, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde nieuwe vergunningplicht, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

Artikel 23.177 Overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken, bedoeld in afdeling 23.3

1. In afwijking van artikel 23.176, eerste lid, geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop dit wijzigingsbesluit in werking is getreden, als dat gebruik gevolg van die wijziging in strijd is gekomen met de regels over gebruik, gesteld in afdeling 23.3, mag worden voortgezet.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop dit wijzigingsbesluit in werking is getreden, voor zover met die wijziging van afdeling 23.3 expliciet is voorzien in een verbod om zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een bepaalde activiteit te verrichten. In dat geval is artikel 23.176 onverkort van toepassing.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat voorafgaand aan dit wijzigingsbesluit reeds in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.
4. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander met het omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.
5. Indien het strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde wijziging voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 23.178 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

Een bouwwerk waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

W

Hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~23~~ 24 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Afdeling 24.1 Overgangsbepalingen

Artikel 24.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk bevat algemene regels over het overgangsrecht.
2. Van dit hoofdstuk kan elders in dit omgevingsplan met specifieke overgangsregels worden afgeweken. In dat geval is dat specifieke overgangsrecht van toepassing.

Artikel 24.2 Overgangsrecht verleende vergunningen, ontheffingen, maatwerkvoorschriften en andere besluiten

1. Een vergunning, ontheffing, maatwerkvoorschrift, of een ander besluit dat genomen is op grond van een gemeentelijke verordening die is vervangen door dit omgevingsplan, blijft gelden, hetzij tot het einde van de looptijd, hetzij tot het tijdstip dat het besluit met toepassing van dit omgevingsplan wordt gewijzigd of ingetrokken.
2. Een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift verleend of gesteld op grond van dit omgevingsplan blijft ook na wijziging van de daarop betrekking hebbende regels in dit omgevingsplan gelden, hetzij tot het einde van de looptijd, hetzij tot het tijdstip dat het besluit met toepassing van dit omgevingsplan wordt gewijzigd of ingetrokken.

3. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit blijft ook na wijziging van dit omgevingsplan gelden.

Artikel 24.3 Overgangsrecht voor een aanvraag om een vergunning, ontheffing, maatwerkvoorschrift of ander besluit

1. Op een aanvraag om een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op grond van dit omgevingsplan wordt de beslissing genomen met toepassing van de regels zoals die gelden op het moment dat op de aanvraag wordt beslist.
2. In afwijking van het eerste lid geldt voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken dat de regels over die activiteit worden toegepast zoals die op grond van het omgevingsplan golden op het moment van de aanvraag, maar uitsluitend indien ten tijde van het indienen van de aanvraag sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, en er ook geen voorbeschermingsregels van toepassing waren.

Artikel 24.4 Overgangsrecht voor een nieuwe vergunningplicht

1. Als een activiteit voor de inwerkingtreding van een wijziging van dit omgevingsplan zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht, en als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan een vergunningplicht gaat gelden, dan geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die nieuwe vergunningplicht een omgevingsvergunning van rechtswege, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals deze werd verricht voor de inwerkingtreding van die vergunningplicht.
2. De in het eerste lid bedoelde omgevingsvergunning van rechtswege vervalt indien de vergunningplichtige activiteit, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde nieuwe vergunningplicht, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

Artikel 24.5 Overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken, bedoeld in hoofdstuk 5

1. In afwijking van artikel 24.4, eerste lid, geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, als dat gebruik gevolg van die wijziging in strijd is gekomen met de regels over gebruik, gesteld in hoofdstuk 5, mag worden voortgezet.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, voor zover met die wijziging van hoofdstuk 5 expliciet is voorzien in een verbod om zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een bepaalde activiteit te verrichten. In dat geval is artikel 24.4 onverkort van toepassing.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat voorafgaand aan wijziging van dit omgevingsplan reeds in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.
4. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander met het omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.
5. Indien het strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde wijziging voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Afdeling 24.2 Slotbepalingen

[Red: Artikel 23.1 verplaatst van hoofdstuk 23 naar afdeling 24.2.]

Artikel ~~23.1~~ 24.6 (citeertitel) Citeertitel

Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Roosendaal.

X

Na het lichaam worden drie bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>Bouwwlak</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/802dba8156b849fca7dd18bca4306ffb/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Cultuur en ontspanning</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/11f1e5bdb2a64f6a93a26782c6f9dd95/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Detailhandel</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/8f3183d10c80439183f56d9e119c061d/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Horeca</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/c25271d04ff64a49b1dab7a41914b066/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Kantoor</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/87b07b8422cc40599de0e7ed74bf8eee/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Maatschappelijke dienstverlening</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/062cf176223e4c7f90a20c94ecb78827/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Openbaar gebied</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/795bf9f1cd234686a5287734824caa1c/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Religie</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/01e76df8796d4c73a54afd36ee6c4307/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Wonen</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/7dfd0f19d3784980bc0ff0f9b8069ddf/nld@2026-07-27;18280674
<u>functie Zorg</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/74b9f8d473da4624a945f087a60df26d/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - bouwwlak</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/8d79ffa0bbb1414cb65664ee00e4ed70/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - bovengronds parkeren</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/94aece-ce29ef47259b17cc3ba22c0f12/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - cultuur en ontspanning</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/1ffae32f65584802b850f730fd39e803/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - detailhandel</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/9377cdcb96234b02b08b6eb-ce4b00f42/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - dienstverlening</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/fc04fc0524134822a65adfb9748be327/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - groen</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/f409c63b397e49a380659fd830ced7ac/nld@2026-07-27;18280674

<u>Hart van de wijk Westrand - horeca</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/e33ab1849eef47149db3cce41479c370/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - inpandig laden- en lossen</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/424cf2ef97824f9fb07059df-cdcfadfb/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - kantoor</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/dbbdf615b104ec5bcd34387444ee85e/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - kleinschalige evenementen</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/ba246a66d2b44f77b28215164643d2c5/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - klokkentoren</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/86d766480b8242f4affb-fe425b2fa857/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - kostenverhaalsgebied</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/947bd2d636094b8a968c81342ee36100/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - maatschappelijke dienstverlening</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/99f106be438a4fe6a871a81f726d11c2/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - maximum bouwhoogte 19,5</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/9a280d89f209463994f25e853ea4a10a/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - minimum bvo 1800</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/08f61a1149fa42a492773873a05c5623/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - minimum waterbergingsseis 60</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/2e53bce1a67f4e9d8200dc03ac9b8103/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - ondergronds parkeren</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/7b2a993c4ed844f7a365ed064e86a9d0/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - openbaar gebied</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/af58bb1e561e46afa2aea26d6e866f26/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - parkeren uitgesloten</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/7dab50a4b6fa4ebf-ba9f98fc7f07c3da/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - plat dak</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/5b09b6ac63d24516ae83508400aa80dc/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - religie</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/d0e90bff66a84f40a42cbcd19fb20cc2/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - supermarkt</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/23b9144ecdb341d3b1a78566e10de28b/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - terrassen uitgesloten</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/b0f38be6ae2540c2a5c05df456387800/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - transformatiegebied</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/6ac921feb5d34876a9451458c671111a/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - waarden- en beperkingengebied Archeologie</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/771852f7f7984badb2a6c50e252330f5/nld@2026-07-27;18280674

<u>Hart van de wijk Westrand - wonen</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/c9d5d53bc7b2460f9d2e8bc9a0035bdd/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - wonen op verdieping</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/4c956f04039340b6b47295d9da-bef622/nld@2026-07-27;18280674
<u>Hart van de wijk Westrand - zorg</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/314931de54d947c5bb383b3453031257/nld@2026-07-27;18280674
<u>maximum bouwhoogte</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/2996e8315b3545e79855d37c412d0c12/nld@2026-07-27;18280674
<u>minimum waterbergingseis</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/eba4f1a0106447c2be7fc1b4be835886/nld@2026-07-27;18280674
<u>ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/5e049ab97e6a4dd199f6737cd156b187/nld@2026-07-27;18280674
<u>waarden- en beperkingengebied Archeologie</u>	/join/id/regda-ta/gm1674/2026/859a0a8af6f9417d9b0c1ffb8441eb9f/nld@2026-07-27;18280674

Bijlage III BEGRIPSBEPALINGEN VAN TOEPASSING OP ALLE HOOFDSTUKKEN MET UITZONDERING VAN HOOFDSTUK 22

Voor de toepassing op alle hoofdstukken met uitzondering van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<u>aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit</u>	een beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit die op kleine schaal in een woning en/of daarbij bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend. De activiteiten zijn niet publieksgericht en hebben een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;
<u>achtergevel</u>	van de openbare weg af gekeerde zijde van een gebouw;
<u>afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)</u>	een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin mantelzorg is ondergebracht;
<u>algemene nutsvoorziening</u>	een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie, gas, water en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;
<u>archeologisch advies</u>	advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)
<u>archeologisch onderzoek</u>	inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)
<u>archeologische waarde</u>	de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden
<u>bebouwing</u>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
<u>bebouwingspercentage</u>	het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
<u>belwinkel</u>	een gebouw, geheel of gedeeltelijk gebruikt om daarin voor derden tegen vergoeding elektronische berichtenverkeer, zoals (internationaal) telefoonverkeer, dan wel aanverwante activiteiten te doen plaatsvinden;

<u>bestaande situatie</u>	a. <u>bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp omgevingsplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;</u> b. <u>het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het omgevingsplan rechtskracht heeft gekregen;</u>
<u>bijbehorend bouwwerk</u>	<u>uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;</u>
<u>bouwactiviteit</u>	<u>een activiteit die betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk;</u>
<u>bouwen</u>	<u>het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;</u>
<u>bouwgrens</u>	<u>de grens van een bouwvlak;</u>
<u>bouwperceel</u>	<u>een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige of functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, en dat bestaat uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken, geen gebouwen zijn zen vergunningvrije bouwwerken zijn toegelaten;</u>
<u>bouwperceelgrens</u>	<u>een grens van een bouwperceel;</u>
<u>bouwrijp maken van de openbare ruimte</u>	<u>het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden binnen de openbare ruimte, gericht op het geschikt maken van kavels voor de oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zie ontwerp- en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte.</u>
<u>bouwvlak</u>	<u>een geometrisch bepaald vlak waar (hoofd)gebouwen zijn toegelaten;</u>
<u>bouwwerk</u>	<u>een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal, of ander materiaal die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren. Inclusief de daarvan deel uitmakende bouwwerk gebonden installaties;</u>
<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	<u>een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel van een gebouw is;</u>
<u>brutokostenverhaalsbijdrage</u>	<u>de verschuldigde geldsom voor het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 13.18, eerste lid van de Omgevingswet.</u>
<u>dakkapel</u>	<u>een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt;</u>
<u>daknok</u>	<u>de horizontale snijlijn van twee dakvlakken ofwel bovenste rand van een hoogste punt van een schuin dak;</u>
<u>dakvlak</u>	<u>een schuin nagenoeg plat of gebogen onderdeel van een dak;</u>
<u>dakvoet</u>	<u>de afsluiting van het dakvlak aan de onderzijde van het dak: de dakvoet is het laagste punt van het hellend dak (schuin dak);</u>
<u>detailhandel</u>	<u>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening</u>

	ning van een beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;
<u>eigendom</u>	a. een kadastraal perceel, voor zover er geen sprake is van aangrenzende kadastrale percelen in handen van eenzelfde kadastrale eigenaar, of b. een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen in handen van eenzelfde kadastrale eigenaar.
<u>eindafrekening</u>	besluit zoals bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder 2 sub 2 Omgevingswet, waarmee afrekening van een op grond van een kostenverhaalsbeschikking betaalde netto-kostenverhaalsbijdrage plaatsvindt
<u>energievoorziening</u>	alle systemen en constructies die een functie hebben in het proces van transport, transformatie en distributie van elektrische energie van een aansluitpunt van het energiebedrijf naar stroomgebruikende objecten, zoals bedrijven, of woningen;
<u>garage en berging</u>	een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen. Een berging of garage is geen verblijfsruimte;
<u>gebouw</u>	een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
<u>gebruiksgereed maken van de openbare ruimte</u>	het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de openbare ruimte, gericht op het in definitieve vorm aanleggen en afwerken van de bouwrijp gemaakte openbare ruimte, zie ontwerp- en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte.
<u>gebruiksoppervlakte</u>	het totale oppervlak van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de dragende wanden, zoals bedoeld in NEN 2580;
<u>geluidgevoelige ruimte</u>	een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt;
<u>geluidluwe gevel</u>	de gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid;
<u>geografisch werkingsgebied</u>	een afgebakend geografisch gebied vastgelegd door coördinaten, waarop specifieke regels van toepassing zijn;
<u>gevel</u>	een zijde van een gebouw;
<u>geveltekening</u>	een bouwkundige tekening die de buitenzijde van een gebouw weergeeft;
<u>gezinsvervangend wonen</u>	een woonvorm waarbij bewoning verwantschap heeft met bewoning in gezinsverband of een vorm van een vast samenlevingsverband, waarbij de bewoners eventueel begeleid worden;
<u>groothandel in smart- en growproducten</u>	het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ter verkoop, ter huur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen die het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart- en growproducten aan tussenhandelaren of verwerkende bedrijven die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met dien verstande

	<u>dat het niet is toegestaan om in groothandel detailhandel te bedrijven;</u>
<u>growshop</u>	<u>een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, en of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, mest meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';</u>
<u>hoofdgebouw</u>	<u>een gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten, die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;</u>
<u>huishouden</u>	<u>een persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;</u>
<u>inbrengwaarde</u>	<u>het samenstel van de volgende kostensoorten: de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werken en werkzaamheden zoals bedoeld onder:</u> a. <u>de waarde van gronden, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, gelegen binnen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied (kostensoort A2 en B1 kostensoortenlijst);</u> b. <u>de kosten van het vrijmaken van de gronden bedoeld onder a, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (kostensoort A3 en B2 kostensoortenlijst);</u> c. <u>de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a (kostensoort A5 en B3);</u> d. <u>de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de grond van het uitgeefbaar gebied kostensoort B4 kostensoortenlijst)</u> e. <u>de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werken en werkzaamheden zoals bedoeld onder B2 tot en met B4 van de kostensoortenlijst, voor zover deze betrekking hebben op uitgeefbaar gebied (kostensoort B5 kostensoortenlijst).</u>
<u>kamerverhuur en/of kamerbewoning</u>	<u>het in gebruik (laten) hebben van een (gedeelte van een) hoofdgebouw door een persoon die geen deel uitmaakt van het huishouden van de rechthebbende op dat hoofdgebouw en die verblijft in onzelfstandige woonruimten, al dan niet gebruik makend van gemeenschappelijke voorzieningen;</u>
<u>kleinschalige evenementen</u>	<u>evenementen die vallen onder artikel 2.25 lid 3 APV;</u>

<u>Kostensoortenlijst</u>	het geheel van kostensoorten voor de toepassing van kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 8.15 juncto bijlage IV Omgevingsbesluit;
<u>kostenverhaalsbeschikking</u>	beschikking als bedoeld in artikel 13.18 Omgevingswet;
<u>kostenverhaalsgebied</u>	gebied zoals bedoeld in artikel 13.14, eerste lid onder a Omgevingswet, en zoals op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied';
<u>kostenverhaalsplichtige activiteiten</u>	de activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit;
<u>maaiveld</u>	de bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;
<u>macro-aftopping</u>	de wettelijke begrenzing van de maximering van de binnen het kostenverhaalsgebied te verhalen kosten, zoals bedoeld in artikel 13.14, tweede lid Omgevingswet;
<u>mantelzorg</u>	intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
<u>nettokostenverhaalsbijdrage</u>	de brutokostenverhaalsbijdrage, verminderd met de aftrekposten genoemd in artikel 13.18, tweede lid, onder a en b Omgevingswet;
<u>ondergeschikt bouwdeel</u>	ondergeschikt deel aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen en liftopbouwen;
<u>ondergeschikte gebruiksactiviteit</u>	activiteit die feitelijk een andere hoofdactiviteit ondersteunt en hier functioneel aan ondergeschikt is;
<u>ontwerp- en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte (1 mei 2025)</u>	deze ontwerp- en materiaaleisen zijn tot stand gekomen in overleg met de beheerders van de openbare ruimte. De ontwerp- en materiaaleisen vormen de bindende voorwaarden waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen. Deze voorwaarden worden gesteld aan zowel het ontwerp, de materiaalkeuze als aan het eindresultaat. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen de ontwerp- en materiaaleisen fungeren als toetsingskader voor de geleverde producten zoals het inrichtingsplan en bestek. in deze leeswijzer wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de ontwerp- en materiaaleisen zijn opgesteld. Hoofdstuk 1 Algemeen gaat in algemene zin in op de ontwerpwerkzaamheden en de documenten, normen, richtlijnen, etc. die gehanteerd moeten worden. In hoofdstuk 2 t/m 14 worden de ontwerp- en materiaaleisen vanuit de verschillende beleidsvelden van de gemeente Roosendaal aangegeven zoals riolering, verhardingen, openbare verlichting, straatmeubilair, speelvoorzieningen etc.
<u>onzelfstandige woonruimte</u>	een woonruimte zonder eigen toegang en waarbij de bewoners afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals sanitaire ruimten of keukens) buiten die woonruimte;
<u>openbaar gebied</u>	gronden die worden ingericht en beheerd ten behoeve van openbare voorzieningen zoals wegen, groen, speelvoorzieningen en water;

overbewoning

de situatie waarbij het gebruik van een woning of woonruimte door een zodanig aantal bewoners dat dit, gelet op de oppervlakte, indeling of het aantal verblijfsruimten van die woning of woonruimte, leidt tot een onevenredige belasting van het woon- en leefklimaat, de gezondheid of veiligheid van bewoners of de fysieke leefomgeving;

peil

-
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk in of op het water: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

plattegrondtekening

een bouwkundige tekening die een bovenaanzicht geeft van een gebouw, verdieping of ruimte, alsof het horizontaal is doorsneden en het dak is verwijderd;

prijspeil woningbouwsegmenten (2026)

-
- a. sociale huurwoning: tot €900,07 per maand;
- b. betaalbare woning:
 1. huur: tussen €900,08 en €1184,82 per maand; of
 2. koop: tot € 405.000;
- c. vrije sector huurwoning: €1184, 83 of hoger per maand.

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

retentievoorziening

een gebied of constructie die tijdelijk water bergt bij hevige regenval of hoge waterstanden om zo overstromingen stroomafwaarts te voorkomen;

rooilijn

de denkbeeldige lijn die, in beginsel, bij het bouwen niet mag worden overschreden. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen de voorgevelrooilijn, achtergevelrooilijn en zijgevelrooilijn;

seksbedrijf

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

situatietekening

een bouwkundige tekening die op schaal de precieze locatie van een bouwwerk of initiatief op een perceel aangeeft;

smartshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

sport- en speeltoestel

een gebouwde of ongebouwde voorziening ten behoeve van het spelen van kinderen of uitoefenen van sportacti-

uitgeefbaar gebied

viteiten, zoals: klim- en speelhuisjes, klimrekken, schommels, glijbanen, speelhutten, ballenvangers, doeltjes, basketbalpalen en urban gym;

voorgevel

gedeelte van het kostenverhaalsgebied, waarbinnen het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied wordt uitgevoerd alsmede de bouw van kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk is.

waterberging

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

waterhuishoudkundige voorziening

het tijdelijk vasthouden van hemelwater in de daarvoor bestemde voorziening of gebied, met het doel wateroverlast te voorkomen en het watersysteem te ontlasten, waarbij het opgevangen water na een neerslaggebeurtenis wordt geïnfiltrerd, hergebruikt of vertraagd afgevoerd

wonen

een voorziening ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

woning

het gehuisvest zijn in een woning;

woningsplitsing

een complex van ruimten dat naar zijn aard en inrichting bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

woningvoorraad

een bestaande woning die wordt gewijzigd naar twee of meer afzonderlijke zelfstandige woningen (met eigen keuken, sanitair en toegang);

woongebouw

het totaal van alle gebouwen of delen van gebouwen met een woonfunctie in de gemeente;

zelfstandige woning

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

een woning met een eigen toegang en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals sanitair en keuken buiten de woning.

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 Hart van de wijk Westrand - Beeldkwaliteitshoofdstuk hart van Westrand

[/join/id/regda-ta/gm1674/2026/1d71e22c51ea42ecb8e5290613539051/nld@2026-07-27;18280674](#)

Bijlage 2 Hart van de wijk Westrand - Aanvullende kwaliteitskaders parkeren hart van Westrand

[/join/id/regda-ta/gm1674/2026/14902cb8053141b5b11ffa6a3b5321e8/nld@2026-07-27;18280674](#)

Bijlage 4 Hart van de wijk Westrand - Ontwerp- en materiaaleisen mei 2025

[/join/id/regda-ta/gm1674/2026/efc3cc38912b4f6ea7c3883cc6d596ec/nld@2026-07-27;18280674](#)

Bijlage 5 Hart van de wijk Westrand - Rekentechnische uitgangspunten

[/join/id/regda-ta/gm1674/2026/31318bd91c38466897b3bec6b39b36ae/nld@2026-07-27;18280674](#)

Bijlage 6 Hart van de wijk Westrand - Eigendommenkaart

[/join/id/regda-ta/gm1674/2026/b48d6f50e5384127a96eb11bb44029c4/nld@2026-07-27;18280674](#)

Bijlage 7 Hart van de wijk Westrand - Ruimtegebruik per eigenaar uitgeefbaar versus openbare ruimte

[/join/id/regda-ta/gm1674/2026/787eedf6a2354f098d595c139016b335/nld@2026-07-27;18280674](#)

<u>Bijlage 8 Hart van de wijk Westrand - Ruimtegebruik uitgeefbaar</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/4a6f1a18686644cf9887b8b23e370bbc/nld@2026-07-27;18280674
<u>Bijlage 9 Hart van de wijk Westrand - Programma per eigenaar gefaseerd</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/164390dddf8bd4ad2b54dea7111fa9892/nld@2026-07-27;18280674
<u>Bijlage 10 Hart van de wijk Westrand - Grondopbrengsten per eigenaar en gewogen eenheden NCW</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/57e2400137c747b9a8c4a39d477bc647/nld@2026-07-27;18280674
<u>Bijlage 11 Hart van de wijk Westrand - Taxatierapport en bijlagen</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/a2db29c8e2b04d2aa12bbfb6f1fafcbb/nld@2026-07-27;18280674
<u>Bijlage 12 Hart van de wijk Westrand - Inventarisatie kosen en nadere onderbouwing</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/d479d31bac1146ebbf6dcafa88c24d1c3/nld@2026-07-27;18280674
<u>Bijlage 13 Hart van de wijk Westrand - Grondopbrengsten en gewogeneenheden per eigenaar</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/b32be7db4a8342999ce5ac09187423cc/nld@2026-07-27;18280674
<u>Bijlage 14 Hart van de wijk Westrand - Macro aftopping</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/b3ed-cd0a346a4f10ade4c8469160c74d/nld@2026-07-27;18280674
<u>Bijlage 15 Hart van de wijk Westrand - Bruto en netto exploitatie bijdragen per eigenaar</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/f0a88d6d6a1e48358849822422c42662/nld@2026-07-27;18280674
<u>Bijlage 3 Hart van de wijk Westrand - Staat van horeca-activiteiten</u>	/join/id/regdata/gm1674/2026/eedf-fe7998ec415b90d4611fb7da389d/nld@2026-07-27;18280674

Y

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

Toelichting

Z

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemene toelichting ingevoegd, luidende:

Algemene toelichting

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het omgevingsplan is één van de instrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen en werken: de fysieke leefomgeving. Het doel van de Omgevingswet is het vinden van een goede balans tussen het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en gebruik en ontwikkeling van die fysieke leefomgeving (beschermen en benutten). Op gemeentelijk niveau zijn deze regels opgenomen in het omgevingsplan.

1.2 Wat is het omgevingsplan?

Het omgevingsplan is het juridische instrument dat de gemeente de mogelijkheid biedt om activiteiten in de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving te regelen. Het omgevingsplan is rechtstreeks bindend voor burgers, bedrijven én

de overheid. Dit betekent dat het omgevingsplan voor iedereen beschrijft welke activiteiten op welke locatie, en onder welke voorwaarden kunnen plaatsvinden.

Het omgevingsplan heeft het karakter van een verordening, maar verschilt ook van (andere) gemeentelijke verordeningen. Het omgevingsplan bevat namelijk naast algemene, overal geldende regels, ook veel regels die gelden voor een specifieke locatie (locatiegericht). Het 'Omgevingsplan gemeente Roosendaal' geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Roosendaal. De Omgevingswet gaat uit van één samenhangend en actueel omgevingsplan per gemeente.

Iedere wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

1.3 Waar gaat het omgevingsplan over?

Het omgevingsplan bevat regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving én activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Dit zijn bijvoorbeeld regels voor het bouwen van een woning. Maar ook regels voor het kappen van een boom. Of regels voor de maximaal toegestane hoeveelheid geluid op een bepaalde plek. Daarbij worden alleen die activiteiten geregeld die voor de zorg van de fysieke leefomgeving nodig zijn. Niet voor elke activiteit met een (mogelijk) gevolg voor de fysieke leefomgeving zijn regels nodig. Regels worden alleen gesteld als de zorg voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving daarom vraagt.

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Hierbij wordt de schaarse ruimte op een zo goed mogelijke wijze verdeeld, ingericht en benut. Dit betekent bijvoorbeeld dat er een balans moet bestaan tussen de mogelijkheid om een gebied te gebruiken en tegelijkertijd kwetsbare onderdelen te beschermen.

1.4 Van bestemmingsplannen naar een omgevingsplan

Het omgevingsplan vervangt o.a. de bestemmingsplannen uit de Wet ruimtelijke ordening. Anders dan de voormalige bestemmingsplannen, beperkt het omgevingsplan zich niet tot planologische aspecten (bouwen en gebruiken van bouwwerken). Het omgevingsplan bevat ook regels over andere activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat in het omgevingsplan ook regels over onder andere het milieu worden gesteld of klimaat en duurzaamheid.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 kregen de gemeenten een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit alle ruimtelijke regels (bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen) en delen van gemeentelijke verordeningen en een groot aantal rijksregels voor bouwen en milieu die gedecentraliseerd zijn (bruidsschat).

De gemeente moet de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan omzetten naar regels in het nieuwe, permanente omgevingsplan. De overgang naar één omgevingsplan voor heel de gemeente Roosendaal is een zeer omvangrijke wijziging van het gemeentelijk omgevingsrecht. Het verhuizen van deze regels zal niet in één keer plaatsvinden, maar in stappen. Het Rijk geeft gemeenten tot 1 januari 2032 de tijd om deze opgave te realiseren. Daarbij moeten de bestaande ruimtelijke regels omgezet worden naar activiteitgerichte regels en nieuwe regels opgesteld voor onderwerpen die zijn toegevoegd aan de scope van het omgevingsplan.

1.5 Waarom een toelichting op het omgevingsplan?

Om het omgevingsplan goed te kunnen begrijpen, is het belangrijk om inzicht te krijgen in de achterliggende gedachten: welke doelen worden gediend en welke afwegingen zijn gemaakt? Deze toelichting motiveert de gemaakte keuzes en verantwoordt de gemaakte afwegingen. De toelichting van het omgevingsplan bestaat uit een algemeen deel (algemene toelichting) en een artikelsgewijs gedeelte (artikelsgewijze toelichting).

Het algemene deel van de toelichting geeft inzicht in de achtergronden van het omgevingsplan. Daarbij gaat de toelichting in op de plaats van het omgevingsplan binnen het stelsel van de Omgevingswet en de relatie met andere instrumenten die invloed hebben op het omgevingsplan. Verder beschrijft het algemene deel van de toelichting het proces tot wijziging van het omgevingsplan, de transitie naar één omgevingsplan en de regelkwalificaties die binnen het omgevingsplan kunnen worden toegepast.

In het artikelsgewijze deel wordt (voor zover nodig) per artikel uitgelegd wat de concrete strekking ervan is, en welke specifieke doelen bij de regels in het artikel zijn gesteld. In sommige gevallen bevat die artikelsgewijze uitleg ook een juridische of beleidsmatige onderbouwing.

De toelichting bevat niet de volledige bestuurlijke en inhoudelijke onderbouwing van de besluiten waarmee het omgevingsplan wordt gewijzigd. Daarvoor dient de motivering bij het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. In die motivering wordt specifiek verantwoord of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motiveringen zijn te raadplegen via de wijzigingsbesluiten op officielebekendmakingen.nl.

2 Het omgevingsplan: proces en procedure

2.1 Inleiding

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kreeg iedere gemeente automatisch een omgevingsplan van rechtswege. Dit noemen we het tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijke deel moet worden omgezet in een permanent omgevingsplan. Daarnaast moet dit omgevingsplan kunnen worden aangepast aan nieuwe beleidsinzichten voor de fysieke omgeving en nieuwe (gewenste) functies en activiteiten in de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad kan het omgevingsplan aanpassen door het nemen van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan. De gemeente betreft de belangen van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden bij de wijziging van het omgevingsplan.

Ontwikkelingen die in strijd zijn met het omgevingsplan maar wel wenselijk geacht, kunnen op twee manieren mogelijk worden gemaakt. Naast het wijzigen van het omgevingsplan, is het mogelijk om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) te verlenen.

-

Openbare voorbereidingsprocedure

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afgekort de UOV) van afdeling 3.4 van de Awb. De UOV is een uitgebreide besluitprocedure, waar men de kans heeft om een zienswijze in te dienen. De gemeente maakt eerst een ontwerp van het omgevingsplan. Dit ontwerp ligt zes weken ter inzage, zodat iedereen het plan kan bekijken. In deze periode kunnen inwoners en andere belanghebbenden een zienswijze indienen. De gemeente kijkt alle zienswijzen en weegt deze mee bij het vaststellen van het omgevingsplan. Daarna stelt de gemeente het omgevingsplan definitief vast en maakt zij bekend wat er met de zienswijzen is gedaan. Tegen het vastgestelde omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank.

-

Participatie

Bij het maken van een omgevingsplan betreft de gemeente Roosendaal inwoners, bedrijven en andere belanghebbenden voordat de formele procedure begint. Dit heet participatie. De gemeente informeert hen op tijd en geeft de mogelijkheid om mee te denken of om te reageren op het plan. Hoe de participatie wordt vormgegeven, hangt af van het plan en wordt bepaald volgens de Participatieverordening van Roosendaal. Bij het vaststellen van het omgevingsplan legt de gemeente uit hoe de participatie is verlopen en wat er met de reacties is gedaan.

2.2 Bestanddelen van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan

Een besluit waarmee het omgevingsplan wordt gewijzigd bestaat uit de volgende onderdelen:

Lichaam: dit is de kern van het wijzigingsbesluit waarin in ieder geval wordt vermeld op welke wijze het omgevingsplan wordt gewijzigd (artikel I) en op welke datum deze wijziging in werking treedt (Artikel II). De feitelijke wijzigingen worden weergegeven in een bijlage bij artikel I. Artikel III wordt vaak gebruikt als pons.

-

Sluiting: in dit onderdeel van het wijzigingsbesluit wordt vermeld op welke datum de gemeenteraad heeft besloten op de wijziging van het omgevingsplan.

Bijlagen: hierin wordt de bijlage bij artikel I van het wijzigingsbesluit opgenomen, vergelijkbaar met een wetswijziging of de wijziging van een verordening. De bijlage bij artikel I bevat de wijzigingen in de juridische regels, geografische informatieobjecten en artikelsgewijze toelichting.

Hierin wordt aangegeven welke juridische regels er worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. We noemen dit de renvooiservice (was-wordt weergave). Ook wordt als onderdeel van de regels vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt het werkingsgebied van een regel genoemd. Een werkingsgebied is een zogenaamd geografisch informatieobject (GIO). Dit kan het gehele gemeentelijke grondgebied zijn (het ambtsgebied van de gemeente), maar ook één of meerdere delen van het grondgebied. Regels kunnen zo per locatie (per gebied, per perceel of delen daarvan) verschillen. Als een wijziging van het omgevingsplan nieuwe of gewijzigde geografische informatieobjecten bevat, worden deze bij het besluit meegeleverd. De gewijzigde GIO's worden weergegeven in Bijlage I (Overzicht Informatieobjecten) bij het omgevingsplan. Tot slot wordt aangegeven welke wijzigingen er worden aangebracht in de artikelsgewijze toelichting en de algemene toelichting. De artikelsgewijze toelichting beschrijft op welke wijze het betreffende artikel geïnterpreteerd moet worden. Bij elke aanpassing van regels in het omgevingsplan wordt ook de artikelsgewijze toelichting op die regels geactualiseerd en opgenomen bij de geconsolideerde, digitaal raadpleegbare versie van het omgevingsplan. De algemene toelichting bevat achtergrondinformatie over het omgevingsplan. Daarin wordt onder meer beschreven wat de plaats en rol van het omgevingsplan is binnen de beleidscyclus en hoe dit in de praktijk wordt toegepast.

Motivering: een laatste onderdeel van het wijzigingsbesluit is de motivering, waarin gemotiveerd wordt om welke redenen het omgevingsplan wordt aangepast en hoe de wijziging bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij wordt verwezen naar voor die aanpassingen relevant beleid uit de omgevingsvisie van gemeente, provincie of Rijk. Er wordt toegelicht op welke wijze gevolg is gegeven aan de relevante instructieregels van de provincie en het Rijk. Daarnaast wordt gemotiveerd om welke redenen het besluit voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er wordt aandacht geschonken aan de wijze waarop met participatie en ingediende zienswijzen is omgegaan. Bij de motivering kunnen ook onderzoeksgegevens en documenten als bijlage zijn gevoegd.

2.3 Motivering van het wijzigingsbesluit

De verplichting tot het motiveren van het besluit staat in artikel 3:46 van de Awb. In dit artikel staat dat het besluit van het bevoegd gezag moet berusten op een deugdelijke motivering. Hoe die motivering eruit moet zien, is niet in de wet vastgelegd.

De bij een besluit tot wijziging van een omgevingsplan opgenomen motivering en de daarbij behorende gegevens en documenten over bijvoorbeeld onderzoeken en zienswijzen, maken geen deel uit van het omgevingsplan zelf. Dat geldt ook voor de algemene toelichting bij het omgevingsplan. Deze algemene toelichting bij het omgevingsplan en de motivering bij een wijzigingsbesluit zijn niet juridisch bindend. Wel kunnen de motivering bij het wijzigingsbesluit en de algemene toelichting bij het omgevingsplan een doorslaggevende rol spelen bij de interpretatie van de regels van het omgevingsplan.

De algemene toelichting op het omgevingsplan gaat over de gehele regeling in het omgevingsplan en de artikelsgewijze toelichting over de individuele regels binnen die regeling. De toelichting onderbouwt de in de regels gemaakte keuzes. Deze toelichting bevat niet de volledige onderbouwing van de rechtsgevolgen van het omgevingsplan. Dat is ook niet mogelijk. Het omgevingsplan bevat namelijk niet alleen algemene, overal geldende regels, maar ook locatiegerichte regels. Vooral regels in het omgevingsplan die gaan over het planologisch gebruik van gronden en bouwwerken zijn locatiegerichte regels. Deze locatiegerichte regels bepalen welke vormen van planologisch gebruik en welke bouw mogelijkheden op een locatie zijn toegestaan.

Het rechtsgevolg van een op een bepaalde locatie geldende (locatiegerichte) regel is niet in zijn algemeenheid te onderbouwen. De rechtsgevolgen van een locatiegerichte regel worden onderbouwd in de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan voor die locatiegerichte regeling. Daarbij

kan vaak (voor een deel) worden teruggevallen op de algemene of artikelsgewijze toelichting. De keuze dat op een specifieke locatie een detailhandelsbedrijf mag komen, wordt dus niet onderbouwd in de algemene toelichting. Dit wordt onderbouwd in de motivering van het wijzigingsbesluit waarmee het betreffende gebouw en het gebruik daarvan voor een detailhandelsbedrijf op de betreffende locatie worden toegestaan. In de motivering van het wijzigingsbesluit kan worden volstaan met aan te geven hoe de concrete keuze voor een detailhandelsbedrijf op een specifieke locatie zich verhoudt tot het algemene beleid. De (milieu)onderzoeken en andere bijlagen die het besluit motiveren, worden aan die motivering van het wijzigingsbesluit gekoppeld.

Wanneer sprake is van regels die overal binnen de gemeente gelden, zal de motivering vaak bestaan uit een toelichting die onderdeel van het algemene en artikelsgewijze deel van de toelichting moet worden. Zo zal bij de regels over onderwerpen die overal binnen de gemeente gaan gelden, zoals regels over milieubelastende activiteiten, de algemene of artikelsgewijze toelichting een groot deel van de inhoudelijke motivering bevatten.

Ook de onderbouwing van de algemene planologische gebruiks- en bouwregels vindt plaats in de algemene toelichting.

Voor bij wijzigingsbesluiten waarin nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of nieuw beleid wordt geïmplementeerd is een uitgebreide aanvullende motivering nodig.

2.4 Procedure tot wijziging van het omgevingsplan

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om een voorbereidingsbesluit vast te stellen, waarmee 'voorbeschermingsregels' in het omgevingsplan worden opgenomen. Met deze voorbeschermingsregels kan de gemeente een gebied beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. De voorbeschermingsregels vervallen na anderhalf jaar. Binnen deze periode moet de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststellen.

De procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan bestaat grofweg uit drie fasen: voorbereiding, ontwerp-omgevingsplan (zienswijzeprocedure) en vaststelling omgevingsplan.

Vorbereidingsfase

De voorbereidingsfase start met de kennisgeving van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen. In deze kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen betrekt bij de voorbereiding van het besluit. De participatie zelf vindt ook in de voorbereidingsfase plaats en wordt betrokken bij het afronden van het ontwerp.

Als voor de wijziging een mer-beoordelingsplicht geldt, moet deze beoordeling plaatsvinden in de voorbereidende fase. Als uit de beoordeling volgt dat aanzienlijke milieueffecten niet kunnen worden uitgesloten als gevolg van de wijziging moet een mer of mer-beoordeling worden uitgevoerd. Deze moeten ook in de voorbereidingsfase worden opgesteld.

Ontwerpfase

Op het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is de voorbereidingsprocedure volgens Afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij mag iedereen een zienswijze over het ontwerp-wijzigingsbesluit indienen. Dit kan binnen zes weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Als een mer-beoordeling of mer is opgesteld wordt deze ook ter visie gelegd en aan de commissie-mer voorgelegd voor advies.

Vaststellingsfase

De gemeenteraad stelt de wijziging van het omgevingsplan vast. Daarbij moet worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan zijn betrokken en wat de resultaten van de participatie zijn. Daarbij moet de raad aangeven op welke wijze invulling is gegeven aan het participatiebeleid.

Tegen elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan staat beroep open. Nadat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan is genomen, zal het wijzigingsbesluit inclusief motivering en bijlagen worden gepubliceerd. Normaliter treedt het besluit vier weken later in werking.

2.5 Digitale raadpleegbaarheid en consolidatie

Het omgevingsplan kan iedereen in het digitale Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>) bekijken. Het omgevingsplan is uitsluitend digitaal raadpleegbaar. Dit is nodig omdat elke regel in het plan een werkingsgebied heeft dat geometrisch begrensd is. Niet alle juridische regels gelden voor het hele grondgebied van de gemeente. Omdat er sprake is van een veelvoud aan geometrieën (geografische informatieobjecten), die elkaar kunnen overlappen, is het maken van een eenduidig (analoog) kaartbeeld niet mogelijk en niet wenselijk.

Een omgevingsplan bestaat uit het (eerste) initiële omgevingsplan en de daaropvolgende wijzigingen. Zowel een afzonderlijk besluit tot wijziging van het omgevingsplan als alle besluiten tot wijziging van het omgevingsplan, die samen de actuele geconsolideerde versie van het omgevingsplan vormen, worden digitaal beschikbaar gesteld. Ook kan de relevante achterliggende informatie worden opgevraagd. Zo kan bij het raadplegen van de geconsolideerde versie van het omgevingsplan per regel (of onderdeel daarvan) worden nagegaan bij welk besluit de betreffende regel (of onderdeel daarvan) in het omgevingsplan terecht is gekomen (tijdreizen).

Omdat het omgevingsplan tot stand komt door veel wijzigingsbesluiten (en ook continu gewijzigd wordt) is van belang dat die wijzigingsbesluiten worden verwerkt in een geconsolideerde regeling. Deze geconsolideerde regeling is raadpleegbaar via het Omgevingsloket (regels op de kaart). Daarin is de regeling zichtbaar zoals die op dat moment geldt. Van ontwerpwijzigingen of genomen besluiten die nog niet in werking zijn getreden is op regels op de kaart een consolidatie beschikbaar waarin ook die toekomstige wijzigingen raadpleegbaar zijn. Dit kan je terugvinden onder de regelversies.

3 Transitie naar één omgevingsplan

3.1 Inleiding

Zoals eerder in deze algemene toelichting is aangegeven heeft de gemeente Roosendaal vanaf 1 januari 2024 automatisch een omgevingsplan van rechtswege. Roosendaal staat voor de opgave om alle regels voor de fysieke leefomgeving uit de verschillende onderdelen van het tijdelijk omgevingsplan vóór 1 januari 2032 te verhuizen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het in één keer opstellen van een omgevingsplan dat aan alle inhoudelijke en technische eisen voldoet, lijkt een onmogelijke opgave. Daarom wordt het omgevingsplan stap voor stap opgebouwd. Daarbij is gezocht naar een fasering die recht doet aan het op tijd kunnen vaststellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan en rekening houdt met de omvang van de opgave, de beschikbare c.q. benodigde (ambtelijke) capaciteit en financiële middelen van onze gemeente.

In de periode waarin het omgevingsplan in opbouw is, gaan de ontwikkelingen in de samenleving gewoon door. Dit betekent dat de ontwikkeling van plannen, projecten en gebiedsontwikkelingen doorgaan en nieuw beleid geïmplementeerd moet worden. Om de samenleving te kunnen blijven bedienen, zal naast de ontwikkeling van het omgevingsplan ook aan deze plannen en beleidsontwikkelingen moeten worden meegewerkt met als gevolg wijzigingen van het omgevingsplan.

Dit hoofdstuk beschrijft de aanpak voor de transitie naar één omgevingsplan. De gemeente Roosendaal kiest er voor het omgevingsplan steeds gebiedsgericht uit te breiden, waarbij zowel het grondgebied van de gemeente steeds verder afgedekt wordt, als wel dat de juridische regels steeds verder aangevuld worden met regels voor activiteiten. Het heeft daarbij vooralsnog de voorkeur om eerst de ruimtelijke regels (bestemmingsplannen, , wijzigingsbesluiten en dergelijke) om te zetten en daarna de bruidsschatregels en noodzakelijke aanvullingen ten aanzien van nieuwe thema's te verwerken. Het kan zijn dat in de tussentijd nieuw beleid of nieuwe ontwikkelingen moeten worden verwerkt. Afhankelijk van de voortgang zullen deze in aparte wijzigingsbesluiten worden toegevoegd aan het omgevingsplan.

4 Structuur omgevingsplan

4.1 Hoofdstructuur van het omgevingsplan

De hoofdstructuur van het omgevingsplan -ook wel casco- genoemd vormt het fundament voor het omgevingsplan, vergelijkbaar met het casco van een gebouw dat later kan worden ingericht. Het biedt een vaste structuur waarin later inhoudelijk regels kunnen worden geplaatst. Het geeft aan in welke hoofdstukken en paragrafen de regels van een omgevingsplan kunnen worden geplaatst. Deze structuur is essentieel voor een logisch, werkbaar en digitaal goed functionerend omgevingsplan.

De keuze voor de hoofdstructuur is ingegeven door keuzes op hoofdlijnen, vooral het activiteitgericht opbouwen van het omgevingsplan maar ook de techniek het werk laten doen.

Hoewel het casco een structuur biedt, is het niet bedoeld als een rigide document. Het is een groeidocument dat op basis van voortschrijdend inzicht kan worden aangepast en gevuld.

In de hoofdstructuur die in het casco is bepaald is vooral gekeken naar het werkbaar maken voor de praktijk en gekeken naar wat is handig en logisch voor degenen die het omgevingsplan moet raadplegen. In het casco wordt aangegeven in welke hoofdstukken en paragrafen welke onderwerpen worden behandeld. Het is een uitgewerkte versie van een inhoudsopgave. Het is de structuur van de regels nog zonder de inhoud.

De hoofdstructuur is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen. Hierin staan algemene regels die uiteindelijk voor het gehele grondgebied van Roosendaal zullen gelden. In dit hoofdstuk is beschreven waar begrippen kunnen worden gelezen, welke geometrieën zijn gebruikt, wie zich aan de regels uit het omgevingsplan moeten houden en dat het college maatwerkvoorschriften kan stellen over de regels in het omgevingsplan.
- Hoofdstuk 2 Doelen voor de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk zijn de doelen van het omgevingsplan opgenomen. Ook deze regels zullen uiteindelijk voor het gehele grondgebied gaan gelden en uitgebreid worden met specifieke doelen die voortkomen uit de omgevingsvisie of programma's.
- Hoofdstuk 3 Omgevingswaarden en programma's. Dit is een gereserveerd hoofdstuk voor als omgevingswaarden en programma's (inclusief monitoringsvereisten) worden opgenomen. Er is gekozen voor te sorteren op de toekomstige invullingen om te voorkomen dat in een later stadium van het opbouwen van het omgevingsplan nog een hoofdstuk moet worden tussen-gevoegd in de regeling, met verandering van de nummering tot gevolg.
- Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk worden alle functies benoemd die in het omgevingsplan worden gebruikt. De keuze voor het gebruik van functies ligt in de wens om het omgevingsplan herkenbaar en leesbaar te maken. Net als in de bestemmingsplannen worden zo een hoofdindeling weergegeven van toelaatbaar gebruik. Ook de verschillende bouwregelgebieden zijn in dit hoofdstuk opgenomen. In dit hoofdstuk zullen uiteindelijk ook de aandachts- en waardengebieden worden opgenomen zoals archeologie en molenbiotoop, veiligheidsaandachtsgebieden en geluidsaandachtsgebieden.
- Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten. Aan alle onderscheiden gebruiksactiviteiten in het omgevingsplan worden in dit hoofdstuk regels gesteld. In dit hoofdstuk zijn voortsnog de volgende afdelingen opgenomen:
 - Afdeling Inleidende en generieke regels voor gebruiksactiviteiten. Dit zijn regels die voor alle gebruiksactiviteiten gelden, zoals:
 - de beoordelingsregels die voor het toetsen van een vergunningaanvraag altijd moeten worden beoordeeld
 - aanvraagvereisten waar een vergunningaanvraag altijd aan moet voldoen
 - regels over parkeren
 - Afdeling gebruiksregels voor het openbaar gebied. In deze afdeling is bepaald welke functies en voorzieningen binnen het openbaar gebied zijn toegestaan. Voorzieningen die niet algemeen toelaatbaar zijn kunnen aan een specifieke locatie worden verbonden zoals een standplaats voor ambulante handel.
 - Afdeling gebruiksregels bij de activiteit wonen. In deze afdeling is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegelaten, waarvoor een vergunning is vereist en welke voorwaarden (beoordelingsregels) daaraan verbonden zijn. In deze afdeling zijn ook de regels opgenomen voor aan-huis-gebonden- beroeps-en/of bedrijfsmatige activiteiten, het toevoegen van woningen, gezinsvervangend wonen, kamerverhuur en/of kamerbewoning en mantelzorg.
- Hoofdstuk 6 Bouwactiviteiten. In dit hoofdstuk zijn de algemene regels voor bouwen opgenomen en de regels voor bouwen in de onderscheiden bouwregelgebieden. Voortsnog is dat alleen bouwregelgebied 1. Uiteindelijk worden in dit hoofdstuk meerdere bouwregelgebieden

opgenomen. Alle bouwregelgebieden samen bedekken het gehele grondgebied van de gemeente. In dit hoofdstuk zijn voornamelijk de volgende afdelingen opgenomen:

- Afdelingen inleidende bepalingen en regels voor alle bouwactiviteiten. Deze regels gaan uiteindelijk gelden voor de gehele gemeente Roosendaal. Deze afdelingen bevatten regels waar altijd aan voldaan moet worden als er wordt gebouwd, zoals:
 - Verboden bouwactiviteiten
 - Regels over vergunningvrij bouwen
 - Meetbepalingen
 - Ondergeschikte bouwdelen
 - Afwijkende maten van bestaande bouwwerken
 - Beoordelingsregels in aanvulling op de regels in de bruidsschat (Hoofdstuk 22)
 - Aanvraagvereisten in aanvulling op de regels in de bruidsschat (Hoofdstuk 22)
 - Regels over parkeren
 - Regels over waterberging
 - Regels over specifieke bouwactiviteiten die voor de gehele gemeente hetzelfde zijn ongeacht het bouwregelgebied. Hierin staan onder andere regels voor het bouwen van:
 - een dakkapel
 - sport- en speeltoestellen (niet voor particulier gebruik)
 - algemene nutsvoorzieningen
 - overige bouwwerken in het openbaar gebied
- Afdeling bouwen in bouwregelgebied 1. In deze afdeling zijn regels opgenomen voor hoofdgebouwen (in dit geval de woningen), bijbehorende bouwwerken achter de voor-gevel (in het erf) en bijbehorende bouwwerken in de voor en/of zijtuin en erf- en perceels-afscheidings.
- Hoofdstuk 7, 8 en 9 zijn gereserveerd voor de verdere opbouw van het omgevingsplan. Deze hoofdstukken kunnen gebruikt worden om regels op te nemen over bijvoorbeeld slopen, kappen /of aanleggen (uitvoeren van werken, geen werkzaamheden en geen bouwwerken zijnde)
- Hoofdstuk 10 Milieuregels. Dit hoofdstuk bevat voornamelijk alleen regels ten aanzien van geluid. Bij een verdere opbouw van het omgevingsplan wordt dit hoofdstuk verder ingevuld.
- Hoofdstukken 11 tot en met 21 zijn gereserveerde hoofdstukken. Hier zullen onder andere nog regels opgenomen worden over kostenverhaal, handhaving en procedures.
- Hoofdstuk 22 Activiteiten. Dit zijn de regels van de bruidsschat. Het betreft rijksregels die met de inwerkingtreding van de omgevingswet zijn gedecentraliseerd naar de gemeenten. Deze regels moeten uiteindelijk verwerkt worden in de overige hoofdstukken van het omgevingsplan.
- Hoofdstuk 24 Overgangs- en slotbepalingen. Hier staan de overgangsregels en citeertitel van het omgevingsplan.

4.2 Verhouding tussen afdelingen, hoofdstukken en paragrafen

De opzet is modulair door voor de verschillende activiteiten goed gebruik te maken van afdelingen, paragrafen en sub paragrafen. Daarmee kunnen eenvoudig nieuwe activiteiten worden toegevoegd

AA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

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

In lid 2 van dit artikel is bepaald dat de begripsbepalingen in bijlage II bij dit omgevingsplan ook van toepassing zijn op hoofdstuk 22. Het betreft een aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

In lid 3 is bepaald dat de begripsbepalingen in bijlage III bij dit omgevingsplan van toepassing zijn op alle andere hoofdstukken van dit omgevingsplan.

BB

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 61 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 1.3 Normadressaat

De normadressant is degene tot wie de norm zich richt. Bij de regels in het omgevingsplan is de hoofdregel dat de normadressant degene is die de activiteit verricht, laat verrichten of in stand houdt, tenzij specifiek een andere normadressant is bepaald. De normadressant draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 1.4 Maatwerkvoorschriften

Dit artikel regelt de mogelijkheid om door middel van maatwerkvoorschriften nadere invulling te geven aan de regels van het omgevingsplan. Met maatwerkvoorschriften kan het bevoegd gezag algemene planregels toespitsen op een concrete situatie of nadere invulling te geven aan de algemene regels, indien toepassing van die regels zonder maatwerk zou leiden tot een onevenredige aantasting van belangen of indien maatwerk noodzakelijk is voor een goede fysieke leefomgeving.

Artikel 2.1 Doel omgevingsplan

Dit artikel beschrijft het doel van het omgevingsplan met als doel om de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet te kunnen realiseren. Deze doelen zullen nog worden aangevuld met specifieke doelen die de gemeente Roosendaal zich wil stellen.

Hoofdstuk 3 OMGEVINGSWAARDEN EN PROGRAMMA'S [GERESERVEERD]

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor omgevingswaarden en programma's. Vooralsnog bevat het omgevingsplan geen omgevingswaarden of programma's, waar regels over moeten worden opgenomen.

Artikel 4.1 Toepassingsbereik aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Het toepassingsbereik geeft aan welke gebiedsaanwijzingen in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Het gaat om gebiedsaanwijzingen voor functies, bouwregelgebieden en andere aanwijzingen die nodig zijn voor het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving.

Artikel 4.2 Oogmerk aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Het oogmerk van dit hoofdstuk is het mogelijk maken van gebiedsaanwijzingen.

Met deze aanwijzingen wordt vastgelegd waar welke regels gelden in de fysieke leefomgeving.

Artikel 4.3 Aanwijzing functie Openbaar gebied

In dit artikel is een gebiedsaanwijzing opgenomen voor de functie Openbaar gebied. Met een gebiedsaanwijzing wordt een gebied aangewezen, begrensd en van een typering voorzien.

De gebiedsaanwijzing functie Openbaar gebied betreft gebieden die bedoeld zijn voor openbaar gebruik, zoals wegen, paden, pleinen, groen en andere openbare voorzieningen. Met deze aanwijzing wordt vastgelegd waar deze functie geldt, waar vervolgens in dit omgevingsplan regels aan gekoppeld zijn.

Artikel 4.4 Aanwijzing functie Wonen

In dit artikel is een gebiedsaanwijzing opgenomen voor de functie Wonen. Met een gebiedsaanwijzing wordt een gebied aangewezen, begrensd en van een typering voorzien.

De gebiedsaanwijzing functie Openbaar gebied betreft gebieden die bedoeld zijn wonen in een woning. Met deze aanwijzing wordt vastgelegd waar deze functie geldt, waar vervolgens in dit omgevingsplan regels aan gekoppeld zijn.

Artikel 4.5 Aanwijzing Bouwvlak

In dit artikel is een gebiedsaanwijzing voor een bouwvlak opgenomen. Met een bouwvlak wordt een gebied aangewezen en begrensd waar bepaalde bebouwing is toegestaan.

Artikel 4.6 Aanwijzing Bouwregelgebied 1

In dit artikel is bouwregelgebied 1 aangewezen. Dit is een gebiedsaanwijzing waarmee wordt vastgelegd waar de bouwregels voor bouwregelgebied 1 gelden. Bouwregelgebied 1 is van toepassing op percelen waar afzonderlijk regels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gesteld ongeacht de functie of toelaatbare activiteit. Er is gekozen voor het aanwijzen van bouwregelgebieden om zo de bouwregels af te kunnen stemmen op de ruimtelijke verschijningsvorm. Zo gelden in gebieden met een vergelijkbare verschijningsvorm vergelijkbare regels.

Artikel 5.1 Toepassingsbereik gebruiksactiviteiten

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke activiteiten de regels in dit hoofdstuk gelden.

De regels hebben betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 5.2 Oogmerk gebruiksactiviteiten

Het oogmerk van dit hoofdstuk is het reguleren van gebruiksactiviteiten.

Met de regels wordt het woon- en leefklimaat beschermd en worden gezondheid en veiligheid gewaarborgd, met ruimte voor zorgvuldig gebruik.

Artikel 5.3 Toepassingsbereik generieke regels gebruiksactiviteiten

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke activiteiten de regels in deze paragraaf gelden.

De regels zijn van toepassing op alle gebruiksactiviteiten.

Artikel 5.4 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten, bijbehorende voorzieningen en inrichtingen

Dit artikel maakt duidelijk dat bij de gebruiksactiviteiten ook ondergeschikte activiteiten en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan.

Het gaat om voorzieningen die functioneel horen bij het hoofdgebruik van een locatie. Voorbeelden zijn tuinen, erven en terreinen, parkeer- en stallingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingen, voorzieningen voor afvalinzameling, water en waterhuishouding en groenvoorzieningen.

Artikel 5.5 Verboden gebruik

Dit verbod bepaalt welk gebruik van gronden en bouwwerken niet is toegestaan.

In lid 1 is bepaald dat gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met de regels van dit hoofdstuk of met de doelen van de Omgevingswet zijn verboden.

In lid 2 is bepaald dat bestaand legaal gebruik dat daarvan afwijkt, daar niet onder valt.

In lid 3 is ook een aantal gebruiksactiviteiten expliciet uitgesloten, omdat deze niet zondermeer passen bij een goede fysieke leefomgeving. Het gaat onder andere om seksbedrijven, prostitutie, speelautomatenhallen, belwinkels en smart- en growshops. De gemeente Roosendaal wil voor het toestaan van deze activiteiten een goede beoordeling kunnen maken over de geschiktheid van de beoogde locatie.

In lid 4 is bepaald dat de activiteiten genoemd in lid 3 zijn toegestaan voor zover deze uitdrukkelijk en specifiek in het omgevingsplan zijn aangewezen.

Artikel 5.6 Generieke beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

Dit artikel bevat de beoordelingscriteria voor het toetsen van een omgevingsvergunningaanvraag voor een gebruiksactiviteit (op basis van dit omgevingsplan; omgevingsplanactiviteit). Deze beoordelingsregels gelden voor alle vergunningaanvragen voor gebruiksactiviteiten. In specifieke gevallen kunnen aanvullende beoordelingsregels zijn gesteld.

Lid 1 regelt dat gebruik alleen is toegestaan als het past binnen het omgevingsplan of als het rechtmatig is toegestaan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Daarnaast moet op basis van lid 2 worden voldaan aan de geldende parkeer- en stallingsvereisten.

Verder bepaalt lid 3 dat een gebruiksactiviteit alleen is toegestaan als deze leidt tot een aanvaardbare situatie. Daarbij wordt gekeken naar het woon-, leef- en milieuklimaat, sociale veiligheid, gezondheid, de belangen van omliggende gronden en bouwwerken en naar bodem en water.

Met deze beoordelingsregels wordt geborgd dat gebruiksactiviteiten passen binnen een goede fysieke leefomgeving.

Artikel 5.7 Generieke aanvraagvereisten gebruiksactiviteiten

Dit artikel geeft aan welke indieningsvereisten nodig zijn voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit (op basis van dit omgevingsplan; omgevingsplanactiviteit). Aanvraagvereisten zijn de gegevens die benodigd zijn voor het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning en het kunnen toetsen aan de beoordelingsregels die aan de vergunningplicht zijn verbonden. Deze aanvraagvereisten gelden voor alle vergunningaanvragen voor gebruiksactiviteiten. In specifieke gevallen kunnen aanvullende aanvraagvereisten zijn gesteld.

De aanvraagvereisten hebben te maken met de waarden- en aandachtsgebieden en de waarden- en beperkingengebieden op de locatie, voor zover in het omgevingsplan daar vereist aan zijn gesteld. Ook zijn de aanvraagvereisten voor parkeer- en stallingsnormen, zoals bepaald in paragraaf 5.2.2 van toepassing en moet ene een motivering aangeleverd worden waaruit blijkt dat het beoogde gebruik leidt tot een aanvaardbare situatie, zoals bedoeld in het omgevingsplan. Tot slot dienen aanvullende rapporten of onderzoeken meegestuurd te worden voor zover die nodig zijn om de benodigde toetsing te kunnen uitvoeren.

Artikel 5.8 Toepassingsbereik parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Het toepassingsbereik geeft aan wanneer de parkeer- en stallingsnormen van deze paragraaf gelden.

De regels zijn van toepassing op gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 5.9 Oogmerk parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Het oogmerk van deze paragraaf is het borgen van voldoende parkeer- en stallingsvoorzieningen.

Met de regels wordt vastgelegd dat gebruiksactiviteiten moeten beschikken over toereikende voorzieningen.

Artikel 5.10 Aanvullende beoordelingsregels parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Dit artikel geeft aanvullende beoordelingsregels op de regels uit artikel 5.6 voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit.

Bepaald is dat een vergunning wordt verleend als het gebruik voldoet aan de beoordelingsregels voor de betreffende gebruiksactiviteit. Daarnaast moet worden voldaan aan de geldende parkeer- en stallingsnormen. Voor de beoordeling wordt uitgegaan van de Nota parkeernormen, of de rechtsoptvolger daarvan, zoals die geldt op het moment dat de aanvraag volledig is ingediend. Bij een actualisatie van de nota wordt daarmee altijd aan de meest actuele stallings- en parkeernormen getoetst.

Met deze beoordelingsregels wordt geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeer- en stallingsruimte wordt gerealiseerd.

Artikel 5.11 Aanvullende aanvraagvereisten parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Dit artikel geeft aan welke gegevens aanvullend op de aanvraagvereisten van artikel 5.7 nodig zijn om te toetsen of voldoende parkeer- en stallingsplaatsen zijn voorzien bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit.

De aanvrager moet informatie aanleveren over het aantal gebouwen, het beoogde gebruik en de oppervlakte van de verschillende ruimtes. Dit is noodzakelijk omdat parkeernormen vaak worden toegepast op m² bvo per gebruiksactiviteit of in geval van woningen het aantal woningen. Ook moet een berekening van de parkeerbalans worden toegevoegd, waarin het benodigde en het te realiseren aantal parkeer- en stallingsplaatsen is opgenomen.

Daarnaast moet een tekening worden ingediend waarop de ligging van de parkeer- en stallingsplaatsen is aangegeven. Met deze gegevens kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de parkeernormen.

Artikel 5.12 Vergunningvoorschrift parkeervoorzieningen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Dit artikel bepaalt dat in een omgevingsvergunning een voorschrift wordt opgenomen over de realisatie en instandhouding van parkeer- en stallingsvoorzieningen.

De vergunninghouder is verplicht om het vereiste aantal parkeer- en stallingsplaatsen aan te leggen én behouden (blijven gebruiken zoals bedoeld). Hiermee wordt geborgd dat het gebruik van gronden en bouwwerken blijvend voldoet aan de parkeerbehoefte ten tijde van de vergunningverlening.

Artikel 5.13 Maatwerkvoorschrift afwijken parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is.

Dit artikel regelt dat het college van burgemeester en wethouders met een maatwerkvoorschrift kan afwijken van de standaard parkeer- en stallingsnormen zoals genoemd in artikel 5.10. Hiermee wordt flexibiliteit geboden, terwijl onderbouwd wordt voldaan aan een goede fysieke leefomgeving. Lid 1 bepaalt dat een afwijking alleen mogelijk onder de voorwaarden die in de geldende Nota parkeernormen zijn opgenomen. Zo kan in specifieke situaties maatwerk worden toegepast als de standaardnorm niet passend is.

Op basis van lid 2 kan het college daarnaast in bepaalde gebieden andere vervoersconcepten toestaan, zoals deelmobiliteit of meer of een hoogwaardiger openbaar vervoer of voorzieningen om fietsgebruik te stimuleren. Hierdoor kan worden volstaan met minder parkeerplaatsen.

Lid 3 regelt dat een maatwerkvoorschrift wordt vastgelegd in een maatwerkbesluit of als voorschrift bij een omgevingsvergunning.

Artikel 6.1 Toepassingsbereik bouwactiviteiten

Het toepassingsbereik geeft aan waarop de regels in dit hoofdstuk van toepassing zijn.

De regels gelden voor het bouwen, laten bouwen en in stand houden van bouwwerken.

Artikel 6.2 Normadressaat bouwactiviteiten

Dit artikel geeft aan wie verantwoordelijk is voor naleving van de bouwregels. Dit is degene die het bouwwerk bouwt, laat bouwen of in stand houdt. Deze persoon moet ervoor zorgen dat aan alle regels wordt voldaan.

Artikel 6.3 Oogmerk bouwactiviteiten

Het oogmerk van dit hoofdstuk is het reguleren van bouwactiviteiten.

Met de regels wordt vastgelegd hoe ruimtelijke kwaliteit, veiligheid en gezondheid worden beschermd.

Artikel 6.4 Toepassingsbereik generieke regels bouwactiviteiten

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke bouwactiviteiten de regels in deze paragraaf gelden.

De regels zijn van toepassing op alle bouwactiviteiten.

Artikel 6.5 Verboden bouwactiviteiten

Dit artikel regelt de verboden bouwactiviteiten.

In lid 1 is bepaald dat bouwen en het in stand houden van een bouwwerk alleen is toegestaan voor zover het bouwwerk is toegestaan binnen de regels van het omgevingsplan.

Lid 2 bevat een uitzondering op het eerste lid. Bepaald is dat bouwwerken die in strijd zijn met de regels in het omgevingsplan maar wel zijn gebouwd met een vergunning of op basis van de voorgaande wettelijke regels of gemeentelijke planologische regels toelaatbaar waren ook zijn toegestaan.

In lid 3 is het bouwen aan het ter plaatse toegestaan gebruik gekoppeld een bouwwerk mag alleen worden gebouwd of in stand gehouden als het bijbehorende gebruik is toegestaan. Het gebruik kan zijn toegestaan in het omgevingsplan (hoofdstuk 5) of met een BOPA vergund. Met andere woorden een gebouw ten behoeve van wonen is niet toegestaan als op de betreffende gronden wonen niet is toegestaan.

Artikel 6.6 Uitzondering vergunningplicht artikel 22.26

In artikel 22.26 is bepaald dat voor alle bouwwerken een vergunning is vereist. In lid 1 is bepaald dat de algemene vergunningplicht uit artikel 22.26 niet geldt voor bouwwerken waarvoor op het moment dat het bouwwerk is gebouwd of wordt gebouwd geen vergunningplicht geldt op grond van de wettelijke regels of de regels in het omgevingsplan.

In lid 2 is bepaald dat in geval van een bouwwerk dat tijdelijk is toegestaan artikel 22.26 van toepassing wordt na afloop van de periode waarin het bouwwerk tijdelijk is toegestaan.

Artikel 6.7 Bepalen van het straatpeil

In dit artikel is bepaald hoe het straatpeil wordt bepaald. Dit is afhankelijk van de ligging van de hoofdtoegang. Het peil wordt bepaald ten opzichte van de weg, het terrein of het waterpeil.

Artikel 6.8 Meetbepalingen

Dit artikel beschrijft hoe maten worden gemeten, zoals hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand tot perceelsgrenzen.

Deze meetregels zorgen voor een eenduidige en rechts zekere toepassing van bouwregels.

Artikel 6.9 Ondergeschikte bouwdelen

Lid 1 bepaalt dat de in het omgevingsplan gestelde maten (zoals hoogte, afstanden, plaatsing, bouwgrenzen) mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen. Daarbij is bepaald dat de overschrijding van een bouwgrens niet meer mag zijn dan 1 meter en de overschrijding van een bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3,5 meter met een maximum van 30% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw.

Lid 2 bepaald dat als de overschrijding van een bouwgrens (zoals bedoeld in lid 1 onder a) groter is dan 1 meter er een vergunningplicht geldt. De aanvullende beoordelingsregels zijn in lid 2 opgenomen en bepalen dat de totale overschrijding niet meer mag zijn dan 3,5 meter en er moet een motivering zijn bijgevoegd waaruit blijkt dat de overschrijding noodzakelijk is vanwege de terreingesteldheid of gerechtvaardigd vanwege de praktische uitvoering

In lid 3 is bepaald dat noodtrappen niet hoeven te voldoen aan de in dit artikel gestelde regels. Die zijn altijd vergunningvrij en zonder beperkingen toegestaan.

In lid 4 is bepaald dat als er twijfel bestaat of inderdaad sprake is van een ondergeschikt bouwdeel het bevoegd gezag mag beoordelen aan de hand van de in het lid gestelde criteria. Die criteria zien op een visuele ondergeschiktheid, functionele ondergeschiktheid, beperkte ruimtelijke impact en noodzakelijkheid

Artikel 6.10 Afwijkende maten bestaande bouwwerken

Dit artikel regelt dat als bestaande bouwwerken qua maatvoering afwijkt van hetgeen in hoofdstuk 6 is geregeld de maten als maximale dan wel minimale maten in stand mogen worden gehouden als deze legaal tot stand zijn gekomen. Dat kan zijn op grond van wetgeving, een omgevingsvergunning of een algemene regel in het omgevingsplan voordat de regel waarmee de maat strijdig is in werking is getreden.

Lid 2 is bepaald dat in geval van heroprichting deze maten alleen als minimale dan wel maximale maten mogen worden aangehouden als het bouwwerk grotendeels op dezelfde locatie wordt herbouwd.

Artikel 6.11 Aanvullende generieke beoordelingsregels bouwactiviteiten op artikel 22.29

In artikel 22.29 zijn beoordelingsregels opgenomen voor een omgevingsvergunning voor bouwen. Dit artikel regelt in aanvulling daarop beoordelingsregels die voor alle omgevingsvergunningen voor het bouwen eveneens moeten worden toegepast. Daarnaast kan het zijn dat voor specifieke bouwwerken nog extra beoordelingsregels van toepassing zijn. In lid 2 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit alleen wordt verleend als het bouwwerk is bedoeld voor gebruik zoals dat op de locatie is toegestaan op grond van het omgevingsplan of een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit laatste criterium is van belang als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gefaseerd wordt aangevraagd en het ruimtelijk deel reeds vergund is. Er is dan nog sprake van strijdigheid met de regels uit het omgevingsplan

In lid 3 is bepaald dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als voldaan is aan de pareer- en stallingsnormen.

In artikel 4 zijn de algemene vereisten opgenomen dat een bouwwerk moet moeten tot een aanvaardbaar straat- en bebouwingsbeeld, woon-, milieu- en leefsituatie, verkeersveiligheidssituatie, sociale veiligheid, gezondheid, bodem- en waterhuishouding en dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken.

Artikel 6.12 Aanvullende generieke aanvraagvereisten bouwactiviteiten

In artikel 22.35 zijn aanvraagvereisten opgenomen voor omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen. In aanvulling op die aanvraagvereisten beschrijft dit artikel beschrijft welke aanvullende gegevens nodig zijn bij een vergunningaanvraag, onder meer voor welstand, parkeren en ruimtelijke aanvaardbaarheid. Voor specifieke bouwwerken kunnen daarbovenop nog extra aanvraagvereisten gesteld worden.

Artikel 6.13 Toepassingsbereik parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Het toepassingsbereik geeft aan wanneer de parkeer- en stallingsnormen uit deze paragraaf gelden.

De regels zijn van toepassing voor zowel gemotoriseerde voertuigen als niet-gemotoriseerde voertuigen, zoals auto's, fietsen en andere vervoermiddelen. Hiermee wordt geborgd dat bouwactiviteiten beschikken over voldoende en passende voorzieningen. De parkeer- en stallingsnormen gelden alleen voor zover voor een nieuwe activiteit een omgevingsvergunningplicht geldt op grond van het omgevingsplan. Vooralsnog is dat met name voor het bouwen van woningen.

Artikel 6.14 Oogmerk parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Het oogmerk van deze paragraaf is het borgen van voldoende parkeer- en stallingsvoorzieningen bij bouwactiviteiten.

Met de regels wordt vastgelegd dat nieuwbouw niet leidt tot parkeerproblemen.

Artikel 6.15 Aanvullende beoordelingsregels parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Dit artikel geeft aan welke aanvullende beoordelingsregels van toepassing zijn op de regels uit artikel 6.12 voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.

Bepaald is dat moet worden voldaan aan de geldende parkeer- en stallingsnormen voor het beoogde gebruik waarvoor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig is. Voor de beoordeling wordt uitgegaan van de Nota parkeernormen, of de rechtsoptvolger daarvan, zoals die geldt op het moment dat de aanvraag volledig is ingediend. Bij een actualisatie van de nota wordt daarmee altijd aan de meest actuele stallings- en parkeernormen getoetst.

Met deze beoordelingsregels wordt geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeer- en stallingsruimte wordt gerealiseerd.

Artikel 6.16 Aanvullende aanvraagvereisten voor parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Dit artikel geeft aan welke gegevens aanvullend op de aanvraagvereisten van artikel 6.13 nodig zijn om te toetsen of voldoende parkeer- en stallingsplaatsen zijn voorzien bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.

De aanvrager moet informatie aanleveren over het aantal gebouwen, het beoogde gebruik en de oppervlakte van de verschillende ruimtes. Dit is noodzakelijk omdat parkeernormen vaak worden toegepast op m2 bvo per gebruiksactiviteit of in geval van woningen het aantal woningen. Ook moet een berekening van de parkeerbalans worden toegevoegd, waarin het benodigde en het te realiseren aantal parkeer- en stallingsplaatsen is opgenomen.

Daarnaast moet een tekening worden ingediend waarop de ligging van de parkeer- en stallingsplaatsen is aangegeven. Met deze gegevens kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de parkeernormen.

Artikel 6.17 Vergunningvoorschrift parkeer- en stallingsvoorzieningen

Dit artikel bepaalt dat in een omgevingsvergunning een voorschrift wordt opgenomen over de realisatie en instandhouding van parkeer- en stallingsvoorzieningen.

De vergunninghouder is verplicht om het vereiste aantal parkeer- en stallingsplaatsen aan te leggen én behouden (blijven gebruiken zoals bedoeld). Hiermee wordt geborgd dat het gebruik van gronden en bouwwerken blijvend voldoet aan de parkeerbehoefte ten tijde van de vergunningverlening.

Artikel 6.18 Maatwerkvoorschrift afwijken parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Dit artikel regelt dat het college van burgemeester en wethouders met een maatwerkvoorschrift kan afwijken van de standaard parkeer- en stallingsnormen zoals genoemd in artikel 6.16. Hiermee wordt flexibiliteit geboden, terwijl onderbouwd wordt voldaan aan een goede fysieke leefomgeving. Lid 1 bepaalt dat een afwijking alleen mogelijk onder de voorwaarden die in de geldende Nota parkeernormen zijn opgenomen. Zo kan in specifieke situaties maatwerk worden toegepast als de standaardnorm niet passend is.

Op basis van lid 2 kan het college daarnaast in bepaalde gebieden andere vervoersconcepten toestaan, zoals deelmobiliteit of meer of een hoogwaardiger openbaar vervoer of voorzieningen om fietsgebruik te stimuleren. Hierdoor kan worden volstaan met minder parkeerplaatsen.

Lid 3 regelt dat een maatwerkvoorschrift wordt vastgelegd in een maatwerkbesluit of als voorschrift bij een omgevingsvergunning.

Artikel 6.19 Toepassingsbereik waterberging

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke bouwactiviteiten de regels over waterberging gelden.

De regels zijn van toepassing op vergunningplichtige bouwwerken waarbij verhard oppervlak wordt toegevoegd.

Artikel 6.20 Oogmerk waterberging

Het oogmerk is het realiseren van een evenwichtige waterhuishouding en daarmee het voorkomen van wateroverlast.

Artikel 6.21 Aanvullende beoordelingsregels waterberging

Het oogmerk van deze paragraaf is het reguleren van waterberging.

Met de regels wordt vastgelegd dat wateroverlast door verharding wordt voorkomen.

Artikel 6.22 Aanvullende aanvraagvereisten waterberging

Dit artikel geeft aan welke technische en ruimtelijke gegevens aanvullend op artikel 6.13 nodig zijn om waterbergingsvoorziening goed te kunnen beoordelen. Dat gaat voornamelijk over de technische vereisten en onderhoudsaspecten.

Artikel 6.23 Vergunningvoorschrift waterbergingsvoorzieningen

Dit artikel bepaalt dat in een omgevingsvergunning een voorschrift wordt opgenomen dat de waterbergingsvoorziening ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 6.24 Toepassingsbereik regels voor specifieke bouwactiviteiten voor de hele gemeente

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke bouwwerken de regels in deze afdeling gelden.

De regels hebben betrekking op specifieke bouwactiviteiten waarvoor in de hele gemeente dezelfde voorwaarden gelden.

Artikel 6.25 Toepassingsbereik dakkapel

Het toepassingsbereik geeft aan welke dakgebonden bouwwerken onder deze paragraaf vallen.

De regels zijn van toepassing op het bouwen van dakkapellen en niet op dakopbouwen.

Artikel 6.26 Uitzondering vergunningplicht dakkapel

Dit artikel bepaalt dat als de dakkapel voldoet aan de regels in artikel 2.29 Bbl en artikel 2.30 Bbl én de dakkapel in het achterdakvlak of zijdakvlak wordt gerealiseerd dat naar de openbare weg is gekeerd de dakkapel zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd. in de genoemde artikelen van het Bbl is het wettelijk vergunningvrij bouwen geregeld.

Artikel 6.27 Aanvullende beoordelingsregels dakkapel

Dit artikel geeft aan welke beoordelingsregels aanvullend van toepassing zijn voor het bouwen van een dakkapel als niet wordt voldaan aan de eisen in artikel 6.26, waaronder maatvoering en welstand.

Artikel 6.28 Toepassingsbereik sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening, niet zijnde sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening voor particulier gebruik

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke voorzieningen deze paragraaf geldt.

De regels zijn van toepassing op openbare sport- en speeltoestellen en vergelijkbare voorzieningen.

Artikel 6.29 Algemene regels voor sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening, niet zijnde sport- en speeltoestel of daarmee vergelijkbare voorziening voor particulier gebruik

Sport- en speeltoestellen of daarmee vergelijkbare voorzieningen mogen toestemmingsvrij (dus zonder vergunningplicht, meldplicht of informatieplicht) worden gebouwd als voldaan wordt aan de bepalingen in artikel 22.27 aanhef en sub d en de oppervlakte niet groter is dan 25m².

Artikel 6.30 Toepassingsbereik algemene nutsvoorziening

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke bouwwerken deze paragraaf geldt.

De regels zijn van toepassing op openbare nutsvoorzieningen die niet vergunningvrij zijn op grond van het Bbl.

Artikel 6.31 Uitzondering vergunningplicht algemene nutsvoorziening

In dit artikel is bepaald dat nutsvoorzieningen die voldoen aan de in lid 2 en 3 gestelde eigen ook zonder omgevingsvergunning mogen worden gebouwd. Dat betekent dat voor een nutsvoorziening met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter geen omgevingsvergunning benodigd is.

Artikel 6.32 Aanvullende beoordelingsregels algemene nutsvoorziening

Dit artikel geeft aan welke beoordelingsregels van toepassing zijn voor een nutsvoorziening die niet voldoet aan de eisen uit artikel 6.31. Daarvoor gelden aanvullend op de beoordelingsregels uit artikel 6.12 aanvullende beoordelingsregels. Nutsvoorzieningen mogen niet hoger zijn dan 4 meter en geen groter oppervlak hebben van 60 m².

Artikel 6.33 Toepassingsbereik overige bouwwerken in het openbaar gebied

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke bouwwerken deze paragraaf geldt.

De regels zijn van toepassing op overige bouwwerken in het openbaar gebied die niet elders zijn geregeld.

Artikel 6.34 Uitzondering vergunningplicht overige bouwwerken in het openbaar gebied

Bouwwerken in het openbaar gebied zijn toestemmingsvrij (dus geen vergunningplicht, geen meldplicht en geen informatieplicht) als ze voldoen aan de voorwaarden in artikel 2.29 Bbl en voldoen aan de voorwaarden in het tweede en derde lid. Het betreft een maximale bouwhoogte voor geluidwerende voorzieningen van maximaal 6 meter en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

Artikel 10.1 Toepassingsbereik geluid bij het realiseren van en geluidgevoelig gebouw

Het toepassingsbereik geeft aan wanneer de regels in deze paragraaf gelden.

De regels zijn van toepassing op het toelaten en realiseren van geluidgevoelige gebouwen.

Artikel 10.2 Oogmerk geluid bij het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

Het oogmerk van deze paragraaf is het bereiken en behouden van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Met de regels wordt vastgelegd hoe de gezondheid van gebruikers van geluidgevoelige gebouwen wordt beschermd.

Artikel 10.3 Aanvullende beoordelingsregels voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw

Dit artikel geeft aan welke aanvullende beoordelingsregels van toepassing zijn, ten aanzien van de beoordelingsregels in artikel 6.12 voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van geluidgevoelige gebouwen.

In het tweede lid is vastgelegd dat moet worden voldaan aan de geluidwaarden uit het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het derde lid biedt ruimte voor een hogere geluidwaarde, als uit akoestisch onderzoek blijkt dat toch sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Het vierde lid maakt het mogelijk om een hogere maximale geluidbelasting toe te staan tot het op de locatie met een omgevingsnorm aangegeven maximale waarde, mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor een geluidluwe gevel.

Artikel 10.4 Geluidluwe gevel

Dit artikel gaat over de verplichting tot het realiseren van een geluidluwe gevel bij geluidgevoelige gebouwen als een hogere geluidwaarde dan de standaardwaarden uit het Bal en Bkl aanvaardbaar worden geacht, zoals bedoeld in artikel 10.3 in lid 3 en 4.

In het eerste lid is vastgelegd dat een geluidgevoelig gebouw ten minste één gevel moet hebben waar de geluidbelasting laag is. Dit draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat.

Het tweede lid biedt een uitzondering voor situaties waarin een geluidluwe gevel redelijkerwijs niet mogelijk is. In dat geval kan het bevoegd gezag het gebouw toch toestaan, mits sprake is van zwaarwegende ruimtelijke of maatschappelijke belangen en met bouwkundige maatregelen of gebruiksbeperkingen alsnog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt bereikt en geborgd.

CC

Na sectie '' worden 162 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 23.1 Toepassingsbereik

Het toepassingsbereik geeft aan in welk gebied de regels in dit hoofdstuk gelden. Dat is in dit geval het 'Transformatiegebied Hart van de wijk Westrand'.

Artikel 23.2 Oogmerk

Het oogmerk geeft aan welk doel de regels in dit hoofdstuk dienen. Dat zijn de bescherming van woon- en leefklimaat, de gezondheid en de veiligheid. Daarnaast zijn de regels opgesteld om de fysieke leefomgeving te benutten, ruimtelijke kwaliteit toe te voegen en om een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod en wijkcentrum te realiseren.

Artikel 23.3 Normadressaat

Dit artikel verduidelijkt wie er verantwoordelijk is voor de naleving van de regels in dit hoofdstuk. Verantwoordelijk voor de naleving van de regels is in de basis de feitelijke uitvoerder of opdrachtgever tot uitvoering. Op grond van lid 2 kan in volgende bepalingen hiervan worden afgeweken en kan een ander worden aangewezen als verantwoordelijke.

Artikel 23.4 Voorrangsregels

In dit artikel wordt de werking van de regels verduidelijkt ten opzichte van de bruidsschat opgenomen in hoofdstuk 22. Hoofdstuk 23 gaat bij conflict met artikel 22.2.7.3 en afdeling 22.3 boven genoemde artikelen.

Artikel 23.5 Maatwerkvoorschrift

Van de werking van dit hoofdstuk kan worden afgeweken in een maatwerkvoorschrift. Dit kan zowel via een zelfstandig maatwerkbesluit als in een omgevingsvergunning worden opgenomen.

Artikel 23.6 Begrippen

Om geen ruimte over te laten voor verschillende interpretaties van begrippen bij de toepassing van dit hoofdstuk is er in de bijlage een begrippenlijst opgenomen.

Artikel 23.9 Toepassingsbereik transformatiegebied Hart van de wijk Westrand - transformatiegebied

Dit artikel bakent het bereik van de onderliggende artikelen af. Het verduidelijkt dat de specifieke regels en aanwijzingen in deze paragraaf uitsluitend gelden voor het gebied dat is aangewezen als het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand.

Artikel 23.10 Aanwijzing Hart van de wijk Westrand - transformatiegebied

De fysieke locatie 'Hart van de wijk Westrand – transformatiegebied' wordt nu ook juridisch ingesteld. De specifieke regels en aanwijzingen in deze paragraaf gelden voor het gebied dat is aangewezen als het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand.

Paragraaf 23.2.3 Gebiedsaanwijzingen functies

In dit omgevingsplan worden aan specifieke locaties 'functies' toebedeeld. Verschillende functies kennen verschillende regels. Zo wordt onderscheid gemaakt wat wel en niet mag op een locatie op basis van de functie van dat gebied. In Hart van de wijk Westrand – transformatiegebied bestaan de volgende functies:

Artikel 23.11 Aanwijzing functie Cultuur en ontspanning

Functie 'Cultuur en ontspanning' wordt in het leven geroepen. Betreft voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

Artikel 23.12 Aanwijzing functie Detailhandel

Functie 'Detailhandel' wordt in het leven geroepen. Betreft de exploitatie van winkels.

Artikel 23.13 Aanwijzing functie Horeca

Functie 'Horeca' wordt in het leven geroepen. Betreft hotels, restaurants, cafés en andere eet- en drinkgelegenheden.

Artikel 23.14 Aanwijzing functie Kantoor

Functie 'Kantoor' wordt in het leven geroepen. Betreft plekken voor administratieve werkzaamheden.

Artikel 23.15 Aanwijzing functie Maatschappelijke dienstverlening

Functie 'Maatschappelijke dienstverlening' wordt in het leven geroepen. Betreft publieke voorzieningen met een maatschappelijk oogmerk.

Artikel 23.17 Aanwijzing functie Religie

Functie 'Religie' wordt in het leven geroepen. Betreft plekken bedoeld voor religieuze voorzieningen en bijeenkomsten.

Artikel 23.19 Aanwijzing functie Zorg

Functie 'Zorg' wordt in het leven geroepen. Betreft plekken bestemd voor zorgverlening.

Artikel 23.21 Toepassingsbereik waarden- en beperkingengebied archeologie

Dit artikel kondigt aan waar de paragraaf toe dient, namelijk het aanwijzen van het 'waarden- en beperkingengebied Archeologie'.

Artikel 23.22 Oogmerk Waarden- en beperkingengebied archeologie

De doelstelling van deze paragraaf wordt genoemd in dit artikel. Het betreft de bescherming van archeologische waarden, zoals archeologisch erfgoed in de bodem. Deze doelstelling zorgt voor specifieke regels in het 'waarden- en beperkingengebied Archeologie'.

Artikel 23.23 Aanwijzing Waarden- en beperkingengebied Hart van de wijk Westrand - Archeologie

Het waarden- en beperkingengebied 'Hart van de wijk Westrand – archeologie' wordt juridisch ingesteld. Dit is gebonden aan fysieke locaties en vormt een 'haakje' voor verdere regels in het gebied.

Artikel 23.29 Generieke beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

Dit artikel geeft een aantal algemene regels betreffende het gebruik van grond- en bouwwerken.

Artikel 23.29 lid 4

In lid 4 is vastgelegd dat er maximaal 150 woningen mogen zijn in de locatie 'Hart van de wijk Westrand – Wonen'. De aanwezige woningen dienen verdeeld te zijn in 20% sociale huur, 60% betaalbare huur te zijn, met de overige 20% als vrij segment, dit onder de voorwaarde dat op wijkniveau 30% tot het sociale segment blijft behoren. Dit sluit aan op het oogmerk van een gevarieerd woonaanbod uit artikel 23.2.

Artikel 23.29 lid 5

Lid 5 beschermt geluidgevoelige gebouwen tegen geluidsoverlast door gebruiksactiviteiten. Het geluidsniveau dient te houden aan de open norm 'aanvaardbaar'.

Artikel 23.29 lid 6

Lid 6 stelt een maximaal oppervlakte van 2100 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) in voor horeca, dienstverlening en detailhandel, exclusief supermarkten. Bruto vloeroppervlakte betreft een specifieke manier van meten, namelijk langs de buitenmuren van een gebouw. Het maximum zorgt ervoor dat het aandeel horeca en detailhandel niet te groot wordt in de wijk, bijdragende aan een gevarieerde leefomgeving.

Artikel 23.29 lid 7

Lid 7 stelt daarentegen een minimum in, er dient minstens 2.250 vierkante meter bvo aan maatschappelijke dienstverlening, religie en zorg te zijn in het gebied. Dit wordt nog verder gespecificeerd: zorg en welzijn mag niet meer dan 750 vierkante meter bvo bedragen en maatschappelijke dienstverlening moet minimaal 750 vierkante meter bvo daarvan vormen, ingevuld door een buurthuis.

Artikel 23.29 lid 8

Lid 8 regelt omwille van de omgeving en veiligheid dat op de locaties met de aanwijzing 'Hart van de wijk Westrand – inpandig laden en lossen' alle laad- en losactiviteiten binnen de bebouwing moet gebeuren. Het mag dus niet buiten plaatsvinden. Aanvullend geldt dat voor blok 1 de ontsluiting via de Gerard Doustraat dient te worden gerealiseerd.

Artikel 23.33 Aanvullende beoordelingsregels parkeer- en stallingsnormen bij een gebruiksactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is

Dit artikel vormt een aanvulling op artikel 23.29. Waar 23.29 geldt op elke gebruiksactiviteit, gelden de regels uit 23.33 alleen wanneer er een omgevingsvergunning nodig is voor die activiteit.

Sub c voorkomt dat fietsen, die op een locatie van een gebruiksactiviteit aanwezig zijn, tot overlast zorgen. Het parkeren moet ofwel worden ingepast in de openbare ruimte, op een manier waarop ze dus geen hinder veroorzaken, ofwel in stallingen binnen gebouwen op de begane grond, die zowel gedeeld als afsluitbaar zijn. Anders wordt geen vergunning verleend.

Sub d regelt het parkeren van auto's. Hier gelden esthetische, materiele en milieugerichte vereisten voor. Zo moet het parkeren duurzaam zijn ingericht, bijvoorbeeld rekening houdend met de waterdoorlating en hittebestendigheid. Ook moet er begroeiing geregeld worden voor groen ingepaste parkeerplaatsen. Daarnaast dienen er passende materialen en kleuren worden gebruikt. Dit is afhankelijk van de plaats van parkeren. Hiernaast gelden er aanvullende voorwaarden en condities voor elk afzonderlijk parkeergebied.

Sub e haakt in op sub c en d. Of er wordt voldaan aan de normen gesteld in die artikelen, wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels, opgesteld door de gemeente (in de zin van artikel 4.19 van de Omgevingswet). De beleidsregels zijn bijgevoegd in Bijlage 2, in 'Kaders parkeren Hart van Westrand'.

Artikel 23.37 Toepassingsbereik Cultuur en ontspanning

Dit artikel bepaalt de reikwijdte van de paragraaf. De regels strekken tot alle activiteiten aangewezen als cultuur en ontspanning, maar ook alle bijbehorende ondergeschikte activiteiten. Dit zijn activiteiten die op zichzelf niet strekken tot cultuur en ontspanning, maar wel nodig zijn om de hoofdaciviteit te faciliteren.

Artikel 23.38 Oogmerk gebruik bij cultuur en ontspanning

Dit artikel noemt de doelstelling van deze paragraaf. Dat is het benutten van gronden en bouwwerken voor culturele doeleinden. Deze doelstelling vormt de motiveringsbasis voor besluiten genomen op basis van de regels in deze paragraaf. Het oogmerk sluit aan bij het bredere doel om de fysieke leefomgeving te benutten en een gevarieerd wijkcentrum te realiseren.

Artikel 23.39 Vergunningplicht activiteiten voor cultuur en ontspanning

Volgens dit artikel is verplicht een omgevingsvergunning te hebben voor het starten van nieuwe cultuur- en ontspanningsactiviteiten. Deze plicht geldt dus niet voor bestaande activiteiten. De vergunningsplicht zorgt ervoor dat de gemeente grip houdt op de cultuur- en ontspanningsactiviteiten in het 'transformatiegebied Hart van de wijk Westrand'. Voor de verlening van een vergunning wordt gekeken naar de algemene regels in artikel 23.29 en de aanvullende regels in artikel 23.39.

Artikel 23.40 Aanvullende beoordelingsregels voor Cultuur en ontspanning

De regel uit dit artikel moeten als aanvullende beoordelingsregel op die genoemd in artikel 23.29 voor de verlening van een omgevingsvergunning worden gezien. Het artikel bepaalt dat enkel een omgevingsvergunning voor een cultuur- en ontspanningsactiviteit wordt verleend indien deze plaatsvindt in de locatie 'Hart van de wijk Westrand – Cultuur en ontspanning'. Op deze manier vinden deze activiteiten enkel plaats op de locaties die daarvoor bestemd zijn.

Artikel 23.41 Toepassingsbereik detailhandel

In dit artikel wordt uiteengezet wat er onder de categorie detailhandel valt en welke uitzondering op die hoofdregel gelden.

Artikel 23.41 lid 1

Lid 1 bevat die hoofdregel: detailhandel is het gebruik van gronden en gebouwen voor verkoop en afhaal ter plaatse en bijbehorende ondergeschikte activiteiten. Het gaat dus om locaties waar tegelijk zowel wordt gekocht als afgehaald. Onlosmakelijke en verweven ondergeschikte activiteiten vallen ook onder detailhandel.

Artikel 23.41 lid 2

Lid 2 regelt dat voor supermarkten, welke logischerwijs ook onder de definitie vallen, een ander regime geldt. Hiervoor geldt artikel 23.39 en de regels uit subparagraaf 23.4.4.2. De algemene regels over detailhandel uit artikel 23.43 en 23.44 gelden niet ten aanzien van supermarkten.

Artikel 23.41 lid 3

Lid 3 sluit grootschalige detailhandel uit van het toepassingsbereik van deze paragraaf. Hieronder vallen volumineuze en perifere detailhandel (handel in grootschalige goederen), tuincentra en bouwmarkten. Vanwege hun omvang en benodigde logistiek worden deze uitgesloten.

Artikel 23.42 Oogmerk gebruik bij detailhandel

De regels betreffende detailhandel hebben volgens dit artikel een dubbele functie. Ze dienen enerzijds om gronden te benutten voor detailhandel, dus om het aanbieden van detailhandel mogelijk te maken. Anderzijds beschermen de regels de vitale detailhandelsstructuur. Dit door grip te houden op vestigingslocaties.

Artikel 23.43 Vergunningplicht detailhandelsactiviteiten

Volgens dit artikel is het verplicht een omgevingsvergunning te hebben voor het starten van nieuwe detailhandelsactiviteit. Deze plicht geldt dus niet voor bestaande activiteiten. De vergunningsplicht zorgt ervoor dat de gemeente grip kan houden op de detailhandelsactiviteiten in het 'transformatiegebied Hart van de wijk Westrand'. Voor de verlening van een vergunning wordt gekeken naar de algemene regels in artikel 23.29 en de aanvullende regels in artikel 23.44. Dit zijn cumulatieve vereisten, aan beide regelsets moet dus worden voldaan.

Artikel 23.44 Aanvullende beoordelingsregels regels voor detailhandel

Dit artikel noemt extra beoordelingsregels voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een detailhandelsactiviteit. Deze regels houden in dat de activiteit moet plaatsvinden op een locatie benoemd als 'Hart van de wijk Westrand - detailhandel' en dat zij op de begane grond moeten plaatsvinden.

Artikel 23.45 Toepassingsbereik specifieke regels voor een supermarkt

Dit artikel bepaalt de reikwijdte van de komende artikelen. Het omvat supermarkten, inclusief eventuele bijbehorende voorzieningen. Ter illustratie zijn voorbeelden van bijbehorende voorzieningen opgenomen zoals personeelsruimte en kantoren.

Artikel 23.46 Vergunningplicht gebruiksactiviteiten voor supermarkt

Volgens dit artikel is verplicht een omgevingsvergunning te hebben voor het starten van nieuwe gebruiksactiviteit voor supermarkten. Deze plicht geldt dus niet voor bestaande activiteiten. Voor de verlening van een vergunning wordt cumulatief gekeken naar de algemene regels in artikel 23.29 en de aanvullende regels in artikel 23.47.

Artikel 23.47 Aanvullende beoordelingsregels voor een supermarkt

Dit artikel bevat een aantal regels ter regulering van de vestiging van supermarkten. Om een omgevingsvergunning te krijgen dient er te worden voldaan aan de volgende vereisten:

Sub a. De supermarkt is gevestigd op een locatie aangewezen als 'Hart van de wijk Westrand – Supermarkt'.

Sub b. Alle (detail)handelsactiviteiten van de supermarkt dienen daarnaast plaats te vinden op de begane grond. De eerder besproken bijbehorende ondersteunende voorzieningen mogen eventueel wel op andere verdiepingen plaatsvinden.

Sub c. In het plangebied van Hart van de wijk Westrand mogen niet meer dan twee supermarkten vestigen.

Sub d & e. Er is een onderscheid tussen de bvo van de twee supermarkten. Er is één full-service supermarkt op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – minimum bvo 1.800 m²'. Deze dient minimaal 1800 vierkante meter bvo te hebben. De tweede supermarkt mag op meerdere locaties, aangeduid door de locatie 'Hart van de wijk Westrand – supermarkt' en mag niet groter zijn dan 1.200 vierkante meter bvo.

Sub f. Tot slot mogen de beide supermarkten tezamen niet groter zijn dan 3.200 vierkante meter bvo. Er is dus nog enige spelingsruimte voor de full-service supermarkt, al is deze beperkt.

Artikel 23.48 Toepassingsbereik Dienstverlening

Dit artikel vormt de afbakening van de toepassing van de volgende artikelen. Zij strekken tot de activiteit 'dienstverlening' en bijbehorende ondergeschikte en bijbehorende activiteiten. Het gaat hierbij om commerciële en publieksgerichte dienstverlening, en verschillen daarmee van de functie 'kantoor' en 'maatschappelijke dienstverlening'.

Artikel 23.49 Oogmerk gebruik bij dienstverlening

Het oogmerk van deze regels is het functioneel benutten van gronden en gebouwen voor dienstverlening. Zo wordt bijgedragen aan het realiseren van een gevarieerd en toekomstbestendig wijkcentrum.

Artikel 23.50 Vergunningplicht dienstverleningsactiviteiten

Het is verplicht een omgevingsvergunning te hebben voor een nieuwe dienstverleningsactiviteit binnen het ruimtelijke gebied 'Transformatiegebied Hart van de wijk Westrand'. Dit geldt niet voor reeds bestaande activiteiten. Een dergelijke vergunning wordt enkel verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels gesteld in artikel 23.29 en de aanvullende regels uit artikel 23.51. Dit zijn cumulatieve vereisten.

Artikel 23.51 Aanvullende beoordelingsregels regels voor dienstverlening

Naast de algemene beoordelingsregels uit artikel 23.29 gelden er voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een dienstverleningsactiviteit extra beoordelingsregels. Deze regels gelden ten behoeve van het specifieke oogmerk benoemd in artikel 23.49 evenals de algemene oogmerken uit artikel 23.2. Om in aanmerking te komen voor een vergunning dient de dienstverleningsactiviteit plaats te vinden op de deellocatie 'Hart van de wijk Westrand – dienstverlening' en moet de activiteit zelf uitsluitend op de begane grond plaatsvinden.

Artikel 23.52 Toepassingsbereik Horeca

In dit artikel wordt de reikwijdte van de volgende bepalingen vastgelegd. Zij strekken enkel tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca. Hierbij horen ook ondergeschikte en bijbehorende activiteiten, zoals een (spoel)keuken, terras of drankhok.

Artikel 23.53 Oogmerk gebruik bij Horeca

Het oogmerk van de bepalingen in deze paragraaf is het benutten van gronden voor horeca. Hierbij kan aansluiting worden gezocht met de algemene oogmerken van de bepalingen in dit hoofdstuk, onder andere zijnde de inrichting van een gevarieerde en toekomstbestendige fysieke leefomgeving en de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Het oogmerk geldt ook als achterliggende motivering bij toe- en afwijzing van omgevingsvergunningen voor horeca-activiteiten.

Artikel 23.54 Vergunningplicht horeca-activiteiten

Het is verplicht een omgevingsvergunning te hebben voor een nieuwe horeca-activiteit binnen het ruimtelijke gebied 'Transformatiegebied Hart van de wijk Westrand'. Dit geldt niet voor reeds bestaande activiteiten. Een dergelijke vergunning wordt enkel verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels gesteld in artikel 23.29 en de aanvullende regels uit artikel 23.55. Dit zijn cumulatieve vereisten.

Artikel 23.55 Aanvullende beoordelingsregels regels voor Horeca

Naast de algemene beoordelingsregels uit artikel 23.29 gelden er voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een horeca-activiteit extra beoordelingsregels. Deze regels gelden ten behoeve van het specifieke oogmerk benoemd in artikel 23.50 evenals de algemene oogmerken uit artikel 23.2. Er gelden meerdere aanvullende regels voor de verlening van een vergunning voor nieuwe horeca.

Sub a & b. Zo dient de activiteit ruimtelijk plaats vinden in de deellocatie 'Hart van de wijk Westrand – horeca' en uitsluitend worden uitgevoerd op de begane grond.

Sub c. Niet alle horeca-activiteiten zijn toegestaan in de Hart van de wijk Westrand. Enkel activiteiten in horecacategorie 1a en 1b zoals gedefinieerd in bijlage 3 zijn toegestaan. Dit betreft de categorieën 'aan de detailhandel verwante horeca' en 'overige lichte horeca'. De eerste categorie betreft o.a. broodjeszaken, traiteurs, koffiebars, lunchrooms, ijssalons en snackbars. De tweede categorie omvat bijvoorbeeld bistro's, restaurants, pensions en hotels. Met deze regel wordt voorkomen dat er horeca vestigt die ongeschikt is voor de locatie Hart van de wijk Westrand vanwege verkeersaantrekkende werking of door de waarschijnlijkheid van overlast. 'Zwaardere' horeca wordt dus uitgesloten.

Sub d. Alle nieuwe horeca in Hart van de wijk Westrand mag niet meer oppervlakte dan 600 vierkante meter bvo bedragen. Dit waarborgt een passend kleinschalig karakter.

Artikel 23.56 Toepassingsbereik kantoor

In dit artikel wordt de reikwijdte van de volgende bepalingen vastgelegd. Zij strekken enkel tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoorruimtes. Hierbij horen ook ondergeschikte en bijbehorende activiteiten, zoals vergaderzalen en kantines. Het woord 'zelfstandig' geeft de reikwijdte aan: kantoren die onderdeel zijn van bijvoorbeeld een supermarkt vallen niet onder de regels uit deze paragraaf.

Artikel 23.57 Oogmerk gebruik bij kantoor

Het oogmerk van de bepalingen in deze paragraaf is het benutten van gronden voor kantooractiviteiten. Dit sluit aan bij de benutting van de fysieke leefomgeving en het realiseren van een gevarieerd wijkcentrum.

Artikel 23.58 Vergunningplicht kantooractiviteiten

Het is verplicht een omgevingsvergunning te hebben voor een nieuwe kantooractiviteit binnen het gebied 'Transformatiegebied Hart van de wijk Westrand'. Dit geldt niet voor reeds bestaande activiteiten. Een dergelijke vergunning wordt enkel verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels gesteld in artikel 23.29 en de aanvullende regels uit artikel 23.59. Dit zijn cumulatieve vereisten.

Artikel 23.59 Aanvullende beoordelingsregels voor kantoor

Naast de algemene beoordelingsregels uit artikel 23.29 geldt er voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een kantooractiviteit een extra beoordelingsregel. Deze regels gelden ten behoeve van het specifieke oogmerk benoemd in artikel 23.57 evenals de algemene oogmerken uit artikel 23.2. Voor de verlening van een vergunning is vereist dat de kantooractiviteit plaatsvindt op de bepaalde locatie 'Hart van de wijk Westrand – Kantoor'.

Artikel 23.60 Toepassingsbereik gebruik bij maatschappelijke dienstverlening

In dit artikel wordt de reikwijdte van de volgende bepalingen vastgelegd.

Artikel 23.60 lid 1

Lid 1 bepaalt dat zij enkel strekken tot het gebruik van gronden en gebouwen voor maatschappelijke dienstverlening. Hierbij horen ook ondergeschikte en bijbehorende activiteiten. Denk bij maatschappelijke dienstverlening bijvoorbeeld aan een buurthuis.

Artikel 23.60 lid 2

Lid 2 stelt dat niet alle maatschappelijke voorzieningen onder deze paragraaf vallen. Onder andere onderwijs, religie en zorg zijn hiervan uitgesloten. Dit komt omdat voor deze onderwerpen specifieke regels gelden.

Artikel 23.61 Oogmerk gebruik bij maatschappelijke dienstverlening

Het oogmerk van de bepalingen in deze paragraaf is tweeledig. Enerzijds dienen zij ter effectieve benutting van gronden bestemd voor maatschappelijke dienstverlening en anderzijds dragen zij bij aan de voorziening in maatschappelijke behoeftes. Beide strekken tot realisatie van een toekomstbestendige wijk.

Artikel 23.62 Vergunningplicht gebruiksactiviteiten voor maatschappelijke dienstverlening

Het is verplicht een omgevingsvergunning te hebben voor een nieuwe gebruiksactiviteit maatschappelijke dienstverlening. Dit geldt dus niet voor reeds bestaande activiteiten. Een dergelijke vergunning wordt enkel verleend als wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregels gesteld in artikel 23.29 en de aanvullende, specifieke beoordelingsregels in artikel 23.63. Dit zijn cumulatieve vereisten.

Artikel 23.63 Beoordelingsregels voor maatschappelijke dienstverlening

Naast de algemene beoordelingsregels uit artikel 23.29 geldt er voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een gebruiksactiviteit maatschappelijke dienstverlening een extra beoordelingsregel. Deze regels gelden ten behoeve van het specifieke oogmerk benoemd in artikel 23.61 evenals de algemene oogmerken uit artikel 23.2. Voor de verlening van een vergunning is vereist dat de activiteit plaatsvindt op de deellocatie 'Hart van Westrand – maatschappelijke dienstverlening'.

Artikel 23.64 Toepassingsbereik gebruik bij religie

In dit artikel wordt de reikwijdte van de volgende bepalingen vastgelegd.

Artikel 23.64 lid 1

Lid 1 bepaalt dat zij enkel strekken tot het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van religieuze activiteiten. Denk hierbij aan gebedshuizen. Ook ondergeschikte en bijbehorende activiteiten vallen hieronder, denk aan een vergaderzaal of kantoorruimte.

Artikel 23.64 lid 2

Lid 2 beperkt de reikwijdte. Andere maatschappelijke voorzieningen vallen buiten de werking van de regels uit deze paragraaf. Hierdoor wordt onder andere maatschappelijke dienstverlening, onderwijs en zorg uitgezonderd.

Artikel 23.65 Oogmerk gebruik bij religie

Het oogmerk van de bepalingen in deze paragraaf is tweeledig. Enerzijds dienen zij ter effectieve benutting van gronden bestemd voor religieuze activiteiten en anderzijds dragen zij bij aan de voorziening in een maatschappelijke behoefte, namelijk de behoefte tot religieuze samenkomst en uiting. Beiden strekken tot realisatie van een gevarieerde en toekomstbestendige wijk.

Artikel 23.66 Vergunningplicht voor religieuze activiteiten

Het is verplicht een omgevingsvergunning te hebben voor nieuwe religieuze activiteiten. Dit geldt dus niet voor reeds bestaande activiteiten. Een dergelijke vergunning wordt enkel verleend als wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregels gesteld in artikel 23.29 en de aanvullende, specifieke beoordelingsregels in artikel 23.67. Dit zijn cumulatieve vereisten.

Artikel 23.67 Aanvullende beoordelingsregels voor religie

Naast de algemene beoordelingsregels uit artikel 23.29 geldt er voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een religieuze activiteit een extra beoordelingsregel. Deze regels gelden ten behoeve van het specifieke oogmerk benoemd in artikel 23.65 evenals de algemene oogmerken uit artikel 23.2. Voor de verlening van een vergunning is vereist dat de religieuze activiteit plaatsvindt op de deellocatie 'Hart van de wijk Westrand – religie'.

Artikel 23.70 lid 1

Lid 1 van dit artikel stelt dat er een vergunning vereist is om een nieuwe woonactiviteit te verrichten in het transformatiegebied Hart van de wijk Westrand. Dit geldt dus niet voor reeds bestaande woonactiviteiten.

Artikel 23.70 lid 2

Lid 2 stelt dat de vergunning enkel wordt verleend als wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregels gesteld in artikel 23.29 en in 23.71.

Artikel 23.71 Aanvullende beoordelingsregels voor wonen in een woning

Naast de algemene beoordelingsregels uit artikel 23.29 geldt er voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een woonactiviteit een extra beoordelingsregel. Deze regels gelden ten behoeve van de oogmerken uit artikel 23.2. Voor de verlening van een vergunning is vereist dat de woonactiviteit plaatsvindt op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – wonen'.

Artikel 23.73 lid 4

Lid 4 geeft aan waartoe de locatie 'Hart van de wijk Westrand – wonen op verdieping' strekt. Op deze locatie mag enkel 'op verdieping' worden gewoond, wat inhoudt dat niet op de begane grond gewoond mag worden. Enkel wonen op de bovenverdiepingen is dus toegestaan op deze locatie. De begane grond dient aldus ingevuld te worden met een andere gebruiksactiviteit, zoals horeca of detailhandel.

Artikel 23.73 lid 5

Lid 5 bepaalt dat op een locatie bestemd als 'maximum aantal woningen' het daar aangegeven maximum aantal woningen niet mag worden overschreden.

Artikel 23.96 lid 1

Lid 1 geeft een niet-limitatieve lijst van bestemmingen waarmee gebouwen en gronden in de openbare ruimte mogen worden ingevuld.

Artikel 23.96 lid 2

Sub h schaaft terrassen hieronder. De gemeente Roosendaal kent 7 onderscheiden soorten terrassen. Dit artikel strekt tot het mogelijk maken van terrassen in categorie G van de terrassennota 2024.

Sub r-t perkt de reikwijdte van het gebruik in. In openbare gebieden met de volgende locatietoewijzingen mogen enkel de volgende gebruiken plaatsvinden:

Op grond van sub r mag in op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – groen' uitsluitend hoofdgroenstructuur zijn. Dit is het groen dat de gemeente wil borgen.

Sub s verbiedt parkeren op het maaiveld op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – Parkeren uitgesloten'. Parkeren op het maaiveld houdt gelijkvloers parkeren in, ofwel parkeren op of langs de straat, op parkeerterreinen of eigen terrein.

Sub t verbiedt terrassen op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – terrassen uitgesloten'.

Artikel 23.98 lid 1

In lid 1 wordt de algemene bevoegdheid tot het voeren van ambulante handel in het gebied 'Hart van Westrand – openbaar gebied' toegekend. Ambulante handel is niet-permanente detailhandel buiten een vast winkelpand.

Artikel 23.98 lid 2

Lid 2 roept de bevoegdheid in het leven om op de locatie 'Hart van Westrand – kleinschalige evenementen' kleinschalige evenementen plaats te laten vinden.

Artikel 23.98 lid 3

Lid 3 is een schakelbepaling. Gezien de in dit artikel gestelde regels ruime bevoegdheden toekennen en open normen bevatten bevat de APV aanvullende regels op lid 1 en 2. Ambulante handel en kleinschalige evenementen dienen dus ook aan die regels te houden.

Artikel 23.98 lid 4

In lid 4 is uitgesloten dat ambulante handel en kleinschalige evenementen in algemene zin is toegestaan. Dit laat onverlet dat voor een kleinschalig evenement wel een individuele zelfstandige aanvraag voor kan worden ingediend. Het niet toestaan in algemene zin ziet op het op generieke wijze toestaan van deze activiteiten.

Artikel 23.99 lid 1

In lid 1 wordt de algemene toepassing van deze paragraaf gesteld. Dit is voor zorg en aan de zorg ondergeschikte, bijbehorende, activiteiten. In de volgende leden wordt dit nader gespecificeerd.

Artikel 23.99 lid 2

Lid 2 bevat een negatieve afbakening. Tot zorg en aan zorg gelieerde activiteiten behoren niet onderwijs, religieuze activiteiten en maatschappelijke dienstverlening. Paragrafen 23.3.9 en 23.3.8 bevatten respectievelijk de regels met betrekking tot religie en maatschappelijke diensten. Het begrip zorg wordt niet zodanig uitgelegd dat dergelijke maatschappelijke voorzieningen hieronder kunnen worden geschaard.

Artikel 23.99 lid 3

Lid 3 bakent het begrip zorg positief af. De activiteiten genoemd in dit lid zijn in ieder geval zorgactiviteiten. Dit is een niet limitatieve lijst. Het lid onderscheidt zorgactiviteiten (of: voorzieningen) in

een bedgebied van zorgactiviteiten buiten een bedgebied. Onder bedgebieden worden onder andere ziekenhuizen en verzorgingstehuizen verstaan. Voorzieningen in de zorg buiten bedgebieden vinden onder andere plaats bij de huis-, tand- en dierenarts, de fysiotherapeut en in de psychologische en psychiatrische zorg.

Artikel 23.100 Oogmerk gebruik bij de activiteit zorg

In dit artikel wordt het juridische oogmerk van de regels in deze paragraaf geformuleerd. Dit zijn de cumulatieve oogmerken van het benutten van gronden voor de zorg en het voorzien in de maatschappelijke behoefte.

Artikel 23.101 Algemene regels voor de activiteit zorg

Zorgactiviteiten zoals gedefinieerd in deze paragraaf mogen enkel op de begane grond plaatsvinden, niet op verdiepingen.

Artikel 23.107 Meetbepalingen

Dit artikel beschrijft hoe maten worden gemeten, zoals hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand tot perceelsgrenzen.

Deze meetregels zorgen voor een eenduidige en rechts zekere toepassing van bouwregels.

Artikel 23.108 Ondergeschikte bouwdelen

Lid 1 bepaalt dat de in het omgevingsplan gestelde maten (zoals hoogte, afstanden, plaatsing, bouwgrenzen) mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen. Daarbij is bepaald dat de overschrijding van een bouwgrens niet meer mag zijn en 1 meter en de overschrijding van een bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3,5 meter met een maximum van 30% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw.

Lid 2 bepaald dat als de overschrijding van een bouwgrens (zoals bedoeld in lid 1 onder a) groter is dan 1 meter er een vergunningplicht geldt. De aanvullende beoordelingsregels zijn in lid 2 opgenomen en bepalen dat de totale overschrijding niet meer mag zijn dan 3,5 meter en er moet een motivering zijn bijgevoegd waaruit blijkt dat de overschrijding noodzakelijk is vanwege de terreingesteldheid of gerechtvaardigd vanwege de praktische uitvoering

In lid 3 is bepaald dat noodtrappen niet hoeven te voldoen aan de in dit artikel gestelde regels. Die zijn altijd vergunningvrij en zonder beperkingen toegestaan.

In lid 4 is bepaald dat als er twijfel bestaat of inderdaad sprake is van een ondergeschikt bouwdeel het bevoegd gezag mag beoordelen aan de hand van de in het lid gestelde criteria. Die criteria zien op een visuele ondergeschiktheid, functionele ondergeschiktheid, beperkte ruimtelijke impact en noodzakelijkheid

Artikel 23.109 Afwijkende maten bestaande bouwwerken

Dit artikel regelt dat als bestaande bouwwerken qua maatvoering afwijkt van hetgeen in hoofdstuk 23 is geregeld de maten als maximale dan wel minimale maten in stand mogen worden gehouden als deze legaal tot stand zijn gekomen. Dat kan zijn op grond van wetgeving, een omgevingsvergunning of een algemene regel in het omgevingsplan voordat de regel waarmee de maat strijdig is in werking is getreden.

Lid 2 is bepaald dat in geval van heroprichting deze maten alleen als minimale dan wel maximale maten mogen worden aangehouden als het bouwwerk grotendeels op dezelfde locatie wordt herbouwd.

Artikel 23.110 Aanvullende generieke beoordelingsregels bouwactiviteiten op artikel 22.29

In artikel 22.29 zijn beoordelingsregels opgenomen voor een omgevingsvergunning voor bouwen. Dit artikel regelt in aanvulling daarop beoordelingsregels die voor alle omgevingsvergunningen voor het bouwen eveneens moeten worden toegepast. Daarnaast kan het zijn dat voor specifieke bouwwerken nog extra beoordelingsregels van toepassing zijn. In lid 2 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit alleen wordt verleend als het bouwwerk is bedoeld voor gebruik zoals dat op de locatie is toegestaan op grond van het omgevingsplan of een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit laatste criterium is van belang als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gefaseerd wordt aangevraagd en het ruimtelijk deel reeds vergund is. Er is dan nog sprake van strijdigheid met de regels uit het omgevingsplan

In lid 3 is bepaald dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als voldaan is aan de parkeer- en stallingsnormen.

In artikel 4 zijn de algemene vereisten opgenomen dat een bouwwerk moet moeten tot een aanvaardbaar straat- en bebouwingsbeeld, woon-, milieu- en leefsituatie, verkeersveiligheidssituatie, sociale veiligheid, gezondheid, bodem- en waterhuishouding en dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken.

Artikel 23.111 Aanvullende generieke aanvraagvereisten bouwactiviteiten

In artikel 22.35 zijn aanvraagvereisten opgenomen voor omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen. In aanvulling op die aanvraagvereisten beschrijft dit artikel beschrijft welke aanvullende gegevens nodig zijn bij een vergunningaanvraag, onder meer voor welstand, parkeren en ruimtelijke aanvaardbaarheid. Voor specifieke bouwwerken kunnen daarbovenop nog extra aanvraagvereisten gesteld worden.

Artikel 23.112 Toepassingsbereik parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Het toepassingsbereik geeft aan wanneer de parkeer- en stallingsnormen uit deze paragraaf gelden.

De regels zijn van toepassing voor zowel gemotoriseerde voertuigen als niet-gemotoriseerde voertuigen, zoals auto's, fietsen en andere vervoermiddelen. Hiermee wordt geborgd dat bouwactiviteiten beschikken over voldoende en passende voorzieningen. De parkeer- en stallingsnormen gelden alleen voor zover voor een nieuwe activiteit een omgevingsvergunningplicht geldt op grond van het omgevingsplan. Vooralsnog is dat met name voor het bouwen van woningen.

Artikel 23.113 Oogmerk parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Het oogmerk van deze paragraaf is het borgen van voldoende parkeer- en stallingsvoorzieningen bij bouwactiviteiten.

Met de regels wordt vastgelegd dat nieuwbouw niet leidt tot parkeerproblemen.

Artikel 23.114 Aanvullende beoordelingsregels parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Dit artikel bevat aanvullende regels op artikel 23.110 waaraan moet worden voldaan voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Sub b heeft betrekking op de ordelijke stalling van fietsen. Er mag enkel worden gebouwd indien het parkeren van de fietsen die de bebouwing met zich meebrengt zorgvuldig wordt ingepast in de openbare ruimte, dan wel in een gezamenlijke afsluitbare fietsenstalling op de begane grond van de bebouwing. Of aan de eerste optie kan worden voldaan wordt beoordeeld aan de hand van de omstandigheden.

Sub c betreft het parkeren van auto's. De autoparkering dient duurzaam te zijn ingericht, groen ingepast en uitgevoerd in een passende materialisatie en kleur. Naast deze algemene normen zijn er per parkeergebied aanvullende voorwaarden die gelden.

Sub d bouwt voort op de open normen uit sub c. Of er wordt voldaan aan de normen gesteld in die artikelen, wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels, opgesteld door de gemeente (in de zin van artikel 4.19 van de Omgevingswet). De beleidsregels zijn bijgevoegd in Bijlage 2, in 'Kaders parkeren Hart van Westrand'.

Artikel 23.115 Aanvullende aanvraagvereisten voor parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Dit artikel geeft aan welke gegevens aanvullend op de aanvraagvereisten van artikel 6.13 nodig zijn om te toetsen of voldoende parkeer- en stallingsplaatsen zijn voorzien bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.

De aanvrager moet informatie aanleveren over het aantal gebouwen, het beoogde gebruik en de oppervlakte van de verschillende ruimtes. Dit is noodzakelijk omdat parkeernormen vaak worden toegepast op m² bvo per gebruiksactiviteit of in geval van woningen het aantal woningen. Ook moet een berekening van de parkeerbalans worden toegevoegd, waarin het benodigde en het te realiseren aantal parkeer- en stallingsplaatsen is opgenomen.

Daarnaast moet een tekening worden ingediend waarop de ligging van de parkeer- en stallingsplaatsen is aangegeven. Met deze gegevens kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de parkeernormen.

Artikel 23.116 Vergunningvoorschrift parkeer- en stallingsvoorzieningen

Dit artikel bepaalt dat in een omgevingsvergunning een voorschrift wordt opgenomen over de realisatie en instandhouding van parkeer- en stallingsvoorzieningen.

De vergunninghouder is verplicht om het vereiste aantal parkeer- en stallingsplaatsen aan te leggen én behouden (blijven gebruiken zoals bedoeld). Hiermee wordt geborgd dat het gebruik van gronden en bouwwerken blijvend voldoet aan de parkeerbehoefte ten tijde van de vergunningverlening.

Artikel 23.117 Maatwerkvoorschrift afwijken parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

Dit artikel regelt dat het college van burgemeester en wethouders met een maatwerkvoorschrift kan afwijken van de standaard parkeer- en stallingsnormen zoals genoemd in artikel 6.16. Hiermee wordt flexibiliteit geboden, terwijl onderbouwd wordt voldaan aan een goede fysieke leefomgeving. Lid 1 bepaalt dat een afwijking alleen mogelijk onder de voorwaarden die in de geldende Nota parkeernormen zijn opgenomen. Zo kan in specifieke situaties maatwerk worden toegepast als de standaardnorm niet passend is.

Op basis van lid 2 kan het college daarnaast in bepaalde gebieden andere vervoersconcepten toestaan, zoals deelmobiliteit of meer of een hoogwaardiger openbaar vervoer of voorzieningen om fietsgebruik te stimuleren. Hierdoor kan worden volstaan met minder parkeerplaatsen.

Lid 3 regelt dat een maatwerkvoorschrift wordt vastgelegd in een maatwerkbesluit of als voorschrift bij een omgevingsvergunning.

Artikel 23.118 Toepassingsbereik waterberging

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke bouwactiviteiten de regels over waterberging gelden.

De regels zijn van toepassing op vergunningplichtige bouwwerken waarbij verhard oppervlak wordt toegevoegd.

Artikel 23.119 Oogmerk waterberging

Het oogmerk is het realiseren van een evenwichtige waterhuishouding en daarmee het voorkomen van wateroverlast.

Artikel 23.120 Aanvullende beoordelingsregels waterberging

Het oogmerk van deze paragraaf is het reguleren van waterberging.

Met de regels wordt vastgelegd dat wateroverlast door verharding wordt voorkomen.

Artikel 23.121 Aanvullende aanvraagvereisten waterberging

Dit artikel geeft aan welke technische en ruimtelijke gegevens aanvullend op artikel 6.13 nodig zijn om waterbergingsvoorziening goed te kunnen beoordelen. Dat gaat voornamelijk over de technische vereisten en onderhoudsaspecten.

Artikel 23.122 Vergunningvoorschrift waterbergingsvoorzieningen

Dit artikel bepaald dat in een omgevingsvergunning een voorschrift wordt opgenomen dat de waterbergingsvoorziening ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 23.124 lid 1

Lid 1 kondigt aan dat de volgende leden gelden als aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 23.123. De volgende regels gelden aldus naast de algemene regels uit artikelen 22.29 en 23.110.

Artikel 23.124 lid 2

Lid 2 geeft de enige ruimtelijke locatie waarin een hoofdgebouw mag worden gebouwd. Dit dient te gebeuren binnen het 'Hart van de wijk Westrand – bouwvlak'. Hierbuiten mag geen hoofdgebouw worden gebouwd.

Artikel 23.124 lid 3

Lid 3 staat bij de bebouwing toe dat het volledige bouwvlak wordt bebouwd. Er hoeft dus geen buffer tussen kavels worden aangehouden.

Artikel 23.124 lid 4

Lid 4 voorziet dat de begane grondlaag een vrije verdiepingshoogte heeft van 4,5 meter. Hierdoor is flexibiliteit in functiegebruik.

Artikel 23.124 lid 5

Lid 5 stelt regels met betrekking tot de hoogte en diepte van balkons. Balkons die zich boven de openbare weg bevinden moeten hier zich minimaal 4,2 meter boven van bevinden. Balkons mogen niet verder dan 1,5 meter buiten het bouwoppervlak strekken, oftewel: diep zijn.

Artikel 23.124 lid 6

Lid 6 stelt dat wanneer wordt gebouwd in de aangewezen locatie 'Hart van de wijk Westrand – maximale bouwhoogte' niet hoger mag worden gebouwd dan de op dat gebied bepaalde maximale bouwhoogte.

Artikel 23.124 lid 7

Lid 7 stelt uitgebreide regels voor hoogte-accenten op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – maximum bouwhoogte 19,5 meter'. Een hoogte-accent is een deel van een gebouw dat uitsteekt boven de rest. Een dergelijk accent mag in de betreffende zone worden gebouwd als wordt voldaan aan vijf voorwaarden. Ten eerste mag het hoogte-accent maximaal zes verdiepingen bevatten. Dit geldt dus enkel voor het accent, niet het gehele gebouw. Ten tweede moet het hoogte-accent ten minste 1 verdieping hoger zijn dan de bouwdelen die eraan vastzitten. Ten derde mag het accent niet breder zijn dan 22,5 meter. Ten vierde moet het accent gecentreerd zijn in het bouwwerk. Tot slot mag het niet hoger zijn dan 19,5 meter.

Artikel 23.124 lid 8

Lid 8 geeft een uitzondering op lid 6. Er mag toch hoger gebouwd worden dan de maximale bouwhoogte, mits dit een klokkentoren betreft, plaatsvindt op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – klokkentoren', een maximale hoogte heeft van 25 meter en een maximaal grondoppervlak heeft van 12 vierkante meter.

Artikel 23.124 lid 9

Lid 9 regelt dat in pandige bergingen voor woningen op de verdiepingen worden georganiseerd. Dit mag dus niet op de begane grond plaatsvinden. Deze regel geldt niet voor fietsenstallingen. Deze mogen zich wel in pandig op de begane grond bevinden.

Artikel 23.124 lid 10

Lid 10 bepaalt dat hoofdgebouwen in de omgeving 'Hart van de wijk Westrand – plat dak' van platte daken voorzien moeten zijn. Dit geldt dus onder andere niet voor bijbehorende bouwwerken.

Artikel 23.124 lid 12

Lid 12 geeft aan dat het bouwwerk moet voldoen aan dat het uiterlijk of plaatsing van het bouwwerk past in de omgeving. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan wordt getoetst. Lid 12 geeft de definitie van 'natuurinclusief bouwen'. Hieronder wordt verstaan het bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Artikel 23.124 lid 13

Lid 13 bepaalt dat op de ruimtelijke locatie 'Hart van de wijk Westrand – transformatiegebied' hydrologisch neutraal moet worden gebouwd. De bebouwing moet de natuurlijke waterhuishouding dus niet verstoren. Hierbij moet onder andere rekening worden gehouden met de opvang van regenwater en het verwerken van grondwater.

Artikel 23.124 lid 14

Lid 14 verbiedt de aansluiting van de afvoer van regenwater van hoofdgebouwen op het gemeentelijk riool. Dit moet dus worden verwerkt op eigen terrein.

Artikel 23.124 lid 15

Lid 15 stelt dat, in tegenstelling tot het schone regenwater, huishoudelijk afvalwater wel wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

Artikel 23.124 lid 16

Lid 16 bepaalt dat de begane grond van hoofdgebouwen minimaal 30 centimeter hoger dan het hoogste punt van de aangrenzende weg moet liggen.

Artikel 23.124 lid 17

Lid 17 regelt dat technische voorzieningen zoals, maar niet exclusief, transformatievoorzieningen en warmtestations in pandig moeten worden gebouwd. Deze mogen dus niet op het buitenterrein worden gerealiseerd.

Artikel 23.124 lid 18

Lid 18 verplicht minimaal 25% van de gebruikte bouwmaterialen in de bebouwing om in overeenstemming met het regionale convenant 'biobased bouwen' te zijn. Deze regel geldt ter bevordering van de doelen genoemd in het convenant.

Artikel 23.124 lid 19

Op grond van lid 19 is het verplicht om het bouwen conform het goedgekeurd ecologisch werkprotocol te laten plaatsvinden. Zo wordt ecologische schade voorkomen.

Artikel 23.125 Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit omgevingsvergunning bouwactiviteit

Dit artikel roept een plicht in het leven voor de burgemeester en wethouders. Voordat zij een vergunning voor een bouwactiviteit verlenen moeten zij advies aanvragen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit is een onafhankelijke commissie van de gemeente dat bouwplannen toetst. Specifiek toetsen zij of de plannen voldoen aan de eisen gesteld in het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan van het Ontwikkelkader Hart van Westrand. Dit kader is als bijlage bij de regels gevoegd.

Artikel 23.126 Aanvullende aanvraagvereisten bouwen van hoofdgebouwen

Aanvragers van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit dienen op grond van dit artikel in ieder geval de volgende informatie bij hun aanvraag te vermelden:

A: Ten eerste dient de bijdrage aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarde vermeldt te worden. Zo wordt getoond welke maatregelen ter voorkoming van afbraak en welke acties ter bevordering van de flora en fauna worden genomen.

B: Ook moet het percentage biobased bouwen worden verstrekt. Dit betreft het gebruik van natuurlijke, hernieuwbare materialen. Zo wordt gecontroleerd of het bouwen voldoet aan de regel uit artikel 23.124, achtttiende lid.

C: Ook moet zijn aangetoond dat het bouwen in lijn is met het goedgekeurd ecologisch werkprotocol. Dit is ter bevestiging van artikel 23.124, negentiende lid.

D: Tot slot moet worden verstrekt hoe de bebouwing om zal gaan met de drainage en/of infiltratie van hemelwater.

Artikel 23.132 Toepassingsbereik parkeergarage

De regels in deze paragraaf strekken het bouwen van ondergrondse en bovengrondse parkeergarages.

Artikel 23.133 lid 1

Lid 1: Op de bouw van parkeergarages zijn de regels van artikel 23.110 van overeenkomstige toepassing. Ook de regels in de andere leden van dit artikel gelden op de bouw van parkeergarages.

-

Artikel 23.133 lid 2

Lid 2: Ondergrondse parkeergarages mogen enkel op de ruimtelijke locaties 'Hart van de wijk Westrand – bouwvlak' en 'Hart van de wijk Westrand – ondergronds parkeren' worden gebouwd. Ondergrondse parkeergarages mogen niet dieper strekken dan tot 4 meter onder het maaiveld, ofwel onder de grond.

Artikel 23.133 lid 3

Lid 3: Bovengrondse parkeergarages mogen enkel worden gebouwd op de ruimtelijke locatie 'Hart van de wijk Westrand – bovengrondse parkeren'. Bovengrondse parkeergarages mogen niet hoger worden gebouwd dan de maximumhoogte die op die locatie geldt.

Artikel 23.134 lid 1

Lid 1: Deze paragraaf strekt tot 'andere bouwwerken'. Dit zijn in ieder geval geen gebouwen. Bouwwerken in lijn met artikel 2.29 en 2.30 van het Bestluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vallen ook niet onder het toepassingsbereik van deze paragraaf. In dit artikel staan de bouwwerken die mogen worden gebouwd zonder gemeentelijke ruimtelijke vergunning, zoals gewoon onderhoud en zonnepanelen.

Artikel 23.134 lid 2

Lid 2: Dit lid perkt het toepassingsbereik nog verder in. Een aantal bouwwerken die in ieder geval niet onder het bereik vallen zijn hoofdgebouwen, als bedoeld in 23.4.5, bijbehorende bouwwerken en erf- en perceelafscheidings. Als een bouwwerk buiten deze afbakening valt, is deze paragraaf van toepassing.

Artikel 23.135 lid 1

Lid 1: Andere bouwwerken, zoals omschreven in artikel 23.134, mogen zonder vergunning worden gebouwd. Wel moet zijn voldaan aan de andere leden in dit artikel. Artikelen 22.27 en 22.36 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23.135 lid 2

Lid 2: De maximale hoogte van een dergelijk bouwwerk mag niet meer dan 3 meter zijn om onder de vergunningsvrijstelling uit lid 1 te vallen.

Artikel 23.135 lid 3

Lid 3: Indien het andere bouwwerk op een erf of perceel wordt gebouwd waarop al een gebouw staat, moet het nieuwe bouwwerk wel in functionele relatie staan.

Artikel 23.138 lid 3

Lid 3 geeft een ontheffing op lid 2. Van dat lid kan worden afgeweken als het college een akoestisch onderzoek heeft uitgevoerd dat de volgende gronden allemaal bewijst:

A: Ten eerste moet het akoestische klimaat, ofwel de geluidsbelasting, aanvaardbaar zijn.

B: Opgenomen zijn alle technische en fysieke maatregelen die zijn genomen om de geluidwaarden zo laag mogelijk te houden.

C: De maatregelen als bedoeld in het vorige lid moeten wel aan eisen voldoen en dit moet zijn onderzocht. Zo moeten de kosten in redelijke verhouding staan tot de beperking van het geluid en

mogen ze niet conflicteren andere publieke belangen, zoals de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit.

D: Ook moet het totale geluidsniveau zijn gewaardeerd. Alle individuele bronnen van geluid moeten dus bij elkaar worden opgeteld, volgens de regels voor het bepalen van het gecumuleerd geluid op grond van het Bkl.

E: Het akoestische onderzoek moet de totale geluidsemissie op de plek hebben vastgesteld volgens de regels voor het bepalen van het gezamenlijk geluid op grond van het Bkl.

Artikel 23.139 Vergunningvoorschrift vastleggen gezamenlijk geluid

Dit artikel betreft het scenario dat het geluid op een gevel van een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de standaardwaarde. In dat geval mag alsnog een vergunning worden uitgedeeld, maar moet het gezamenlijke geluid op de gevel worden vastgelegd in het vergunningvoorschrift. Het begrip gezamenlijke geluid betreft het begrip in artikel 3.39 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 23.141 Toepassingsbereik Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

De regels in afdeling 23.6 zijn van toepassing op omgevingsactiviteiten in de ruimtelijke locatie: 'Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie'. Dit geldt dus enkel voor activiteiten ontplooid binnen deze locatie.

Artikel 23.142 Oogmerk Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

Dit artikel geeft doelstelling van de regels in de afdeling aan. Dit oogmerk vormt de motiveringsbasis voor beperkingen en verplichtingen. Het doel is om aanwezige en mogelijke archeologische vondsten in de bodem te beschermen, behouden en te onderzoeken.

Artikel 23.143 Algemene regels bouwactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

Binnen het waarde- en beperkingengebied als bedoeld in deze paragraaf gelden eisen voor het bouwen van gebouwen. Deze gebouwen mogen een oppervlakte hebben die niet groter is dan 100 vierkante meter. Ook mag het gebouw niet dieper de grond in strekken dan 0,5 meter. Als hieraan wordt voldaan, mag in beginsel direct worden gebouwd.

Artikel 23.144 lid 1

Lid 1 stelt een vergunningplicht in. Gebouwen die niet voldoen aan de eisen genoemd in artikel 23.143, dus gebouwen met een oppervlakte van meer dan 100 vierkante meter of een diepte van meer dan 0,5 meter, mogen niet zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Zo worden archeologische belangen beschermd.

Artikel 23.144 lid 2

Lid 2 breidt de bevoegdheid van de gemeente uit. De gemeente mag aan het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden verbinden om het archeologisch belang te beschermen.

Artikel 23.144 lid 3

Lid 3 bevat overgangsrecht op basis waarvan bouwactiviteiten die ten tijde van het in werking treden van het wijzigingsbesluit al in uitvoering waren of waarvoor al een omgevingsvergunning was verleend geen nieuwe vergunning behoeven maar kunnen worden uitgevoerd.

Artikel 23.144 lid 4

Lid 4 regelt dat aan de beoordelingsregels in de artikelen 22.29, 23.110 en 23.145 allemaal voldaan moet worden, om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning.

Artikel 23.145 Beoordelingsregels bouwactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

Naast de beoordelingsregels uit artikelen 22.29 en 23.110 moet ook voldaan worden aan de volgende regels:

Artikel 23.145 lid 1

Lid 1: Bouwwerken als bedoeld in artikel 23.144, eerste lid, mogen alleen worden gebouwd indien een archeologische monumentenzorg-deskundige zijn goedkeuring daarvoor heeft gegeven in een archeologisch advies, of instemt met een ander goedkeurend rapport. De deskundige dient te worden aangewezen door de burgemeester en wethouders, initiatienemers kunnen dus niet zomaar hun eigen deskundige aanwijzen.

Artikel 23.145 lid 2

Lid 2: De deskundige als bedoeld in het eerste lid moet ook één van de volgende constatering hebben gedaan voor een omgevingsvergunning wordt toegekend:

A: Er zijn op de locatie van de bouwactiviteiten geen archeologische waarden of er zijn geen archeologische waarden meer aanwezig.

B: Er zijn (nog) wel archeologische waarden aanwezig op de locatie, maar dat deze niet onevenredig worden geschaad door de bouwactiviteit. Dit lid vereist dus een belangenafweging van de archeologische waarden en de waarden van de bebouwing.

C: Er zijn wel archeologische waarden, specifiek archeologische resten, aanwezig op de locatie, maar er zijn technische maatregelen mogelijk waardoor de archeologische resten worden behouden.

-

D: Er zal archeologisch onderzoek door middel van opgravingen worden gedaan.

E: De bouw van het bouwwerk wordt uitgevoerd terwijl er een deskundige in de archeologische monumentenzorg meekijkt en begeleidt.

Artikel 23.146 Aanvullende aanvraagvereisten bouwactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

De aanvraag van een vergunning voor een bouwactiviteit in de ruimtelijke locatie als bedoeld in deze afdeling kent meerdere formaliteiten. Ten eerste gelden de algemene regels uit artikel 22.35. Hiernaast dient het positieve archeologische advies, dan wel instemming met een rapport, zoals bedoeld in artikel 23.145, eerste lid, bij de aanvraag worden verstrekt.

Artikel 23.147 lid 1

Lid 1 roept, onder voorwaarden, de bevoegdheid in het leven om zonder vergunning werken en werkzaamheden uit te voeren in de beschermde locatie als bedoeld in deze afdeling. Ten eerste wordt onder ‘werken en werkzaamheden’ niet verstaan bouwwerken. Ten tweede dienen de werken en werkzaamheden als normaal onderhoud te gelden.

Artikel 23.147 lid 2

Lid 2 breidt de bevoegdheid uit lid 1 uit. Naast werken van normaal onderhoud mogen ook werken en werkzaamheden met een maximale oppervlakte van 100 vierkante meter en maximale diepte van 0,5 meter onder de grond zonder vergunning worden uitgevoerd.

Artikel 23.148 lid 1

Lid 1 bepaalt dat voor werken of werkzaamheden die niet in lijn zijn met artikel 23.147 een omgevingsvergunning is vereist. Deze vergunningplicht geldt dus voor werken en werkzaamheden die niet tot normaal onderhoud behoren en die een groter oppervlak bestaan dan 100 vierkante meter, dan wel tot dieper dan 0,5 meter in de grond strekken.

Artikel 23.148 lid 2

Lid 2 breidt de bevoegdheid uit het eerste lid van de gemeente uit. De gemeente mag aan het verschaffen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden verbinden om het archeologisch belang te beschermen.

Artikel 23.148 lid 3

Lid 3 bevat overgangsrecht op basis waarvan bouwactiviteiten die ten tijde van het in werking treden van het wijzigingsbesluit al in uitvoering waren of waarvoor al een omgevingsvergunning was verleend geen nieuwe vergunning behoeven.

Artikel 23.148 lid 4

Lid 4 Noemt de beoordelingsregels waaraan de werken of werkzaamheden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning. Dit zijn de beoordelingsregels reeds genoemd in 23.110 en die genoemd in het hierop volgende artikel 23.149.

Artikel 23.149 Aanvullende beoordelingsregels voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

Naast de beoordelingsregels uit artikel 23.110 moet ook voldaan worden aan de volgende regels:

Artikel 23.149 lid 1

Lid 1: Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 23.148, eerste lid, mogen alleen worden gebouwd indien een archeologische monumentenzorg-deskundige zijn goedkeuring daarvoor heeft gegeven in een archeologisch advies, of instemt met een ander goedkeurend rapport. De deskundige dient te worden aangewezen door de burgemeester en wethouders, initiatienemers kunnen dus niet zomaar hun eigen deskundige aanwijzen.

Artikel 23.149 lid 2

Lid 2: De deskundige als bedoeld in het eerste lid moet ook één van de volgende constatering hebben gedaan voor een omgevingsvergunning wordt toegekend:

A: Er zijn op de locatie van de bouwactiviteiten geen archeologische waarden of er zijn geen archeologische waarden meer aanwezig.

B: Er zijn wel archeologische waarden aanwezig op de locatie, maar dat deze niet onevenredig worden geschaad door de bouwactiviteit. Dit lid vereist dus een belangenafweging van de archeologische waarden en de waarden van de bebouwing.

C: Er zijn wel archeologische waarden, specifiek archeologische resten, aanwezig op de locatie, maar er zijn technische maatregelen mogelijk waardoor de archeologische resten worden behouden.

-

D: Er zal archeologisch onderzoek door middel van opgravingen worden gedaan.

E: De bouw van het bouwwerk wordt uitgevoerd terwijl er een deskundige in de archeologische monumentenzorg meekijkt en begeleidt.

Artikel 23.150 Aanvullend aanvraagvereisten voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, geen bouwwerk zijnde, op locatie Archeologie

De aanvraag van een vergunning voor een bouwactiviteit in de ruimtelijke locatie als bedoeld in deze afdeling kent formaliteiten. Tenminste dient het positieve archeologische advies, dan wel instemming met een rapport, zoals bedoeld in artikel 23.149, eerste lid, bij de aanvraag worden verstrekt.

Artikel 23.151 lid 1

Lid 1 roept een vergunningplicht in het leven voor sloopwerkzaamheden die plaatsvinden in het gebied als bedoeld in deze afdeling, indien deze werkzaamheden een groter oppervlak dan 100 vierkante meter bedragen of dieper de grond ingaan dan 0,5 meter.

Artikel 23.151 lid 2

Lid 2 breidt de bevoegdheid uit het eerste lid van de gemeente uit. De gemeente mag aan het verschaffen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden verbinden om het archeologisch belang te beschermen.

Artikel 23.151 lid 3

Lid 3 beperkt het bereik van de vergunningplicht. Indien de sloop enkel bestaat uit het verwijderen van funderingen de bodem verder onaangetast laten, of als er reeds een vergunning is verleend voor de werkzaamheden, mag de activiteit zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Artikel 23.151 lid 4

Lid 4 bepaalt dat voor de verschaffing van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid voldaan moet worden aan de beoordelingsregels uit artikel 23.110 en die uit 23.152.

Artikel 23.152 Aanvullende beoordelingsregels sloopactiviteiten op de locatie 'Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie'

Naast de beoordelingsregels uit artikel 23.110 moet ook voldaan worden aan de volgende regels:

-

Artikel 23.152 lid 1

Lid 1: Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 23.151 mogen alleen worden gebouwd indien een archeologische monumentenzorg-deskundige zijn goedkeuring daarvoor heeft gegeven in een archeologisch advies, of instemt met een ander goedkeurend rapport. De deskundige dient te worden aangewezen door de burgemeester en wethouders, initiatienemers kunnen dus niet zomaar hun eigen deskundige aanwijzen.

Artikel 23.152 lid 2

Lid 2: De deskundige als bedoeld in het eerste lid moet ook één van de volgende constatering hebben gedaan voor een omgevingsvergunning wordt toegekend:

A: Er zijn op de locatie van de bouwactiviteiten geen archeologische waarden of er zijn geen archeologische waarden meer aanwezig.

B: Er zijn wel archeologische waarden aanwezig op de locatie, maar dat deze niet onevenredig worden geschaad door de bouwactiviteit. Dit lid vereist dus een belangenafweging van de archeologische waarden en de waarden van de bebouwing.

C: Er zijn wel archeologische waarden, specifiek archeologische resten, aanwezig op de locatie, maar er zijn technische maatregelen mogelijk waardoor de archeologische resten worden behouden.

-

D: Er zal archeologisch onderzoek door middel van opgravingen worden gedaan.

E: De bouw van het bouwwerk wordt uitgevoerd terwijl er een deskundige in de archeologische monumentenzorg meekijkt en begeleidt.

Artikel 23.153 Aanvullende aanvraagvereisten sloopactiviteiten op de locatie Hart van de wijk Westrand – waarden- en beperkingengebied Archeologie

De aanvraag van een vergunning voor een bouwactiviteit in de ruimtelijke locatie als bedoeld in deze afdeling kent formaliteiten. Tenminste dient het positieve archeologische advies, dan wel instemming met een rapport, zoals bedoeld in artikel 23.152, eerste lid, bij de aanvraag worden verstrekt.

Artikel 24.1 Toepassingsbereik

Het toepassingsbereik geeft aan waarvoor de regels in dit hoofdstuk gelden.

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels over het overgangsrecht.

Artikel 24.2 Overgangsrecht verleende vergunningen, ontheffingen, maatwerkvoorschriften en andere besluiten

Lid 1 regelt dat bestaande vergunningen, maatwerkvoorschriften, ontheffingen of andere besluiten op grond van een gemeentelijke verordening, die is vervangen door het omgevingsplan, hun geldigheid behouden na de inwerkingtreding of wijziging van het omgevingsplan. Eventueel in het besluit opgenomen tijdelijkheid blijft van toepassing totdat het besluit wordt ingetrokken of gewijzigd.

Het tweede lid regelt hetzelfde als het eerste lid maar dan voor een vergunningen of maatwerkvoorschriften die zijn verleend op grond van het omgevingsplan zelf, ook als de regels later wijzigen.

Het derde lid verduidelijkt dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een uitgebreide omgevingsvergunning onder de oude wetgeving geldig blijft na wijziging van het omgevingsplan.

Met dit artikel wordt rechtszekerheid geboden aan initiatiefnemers.

Artikel 24.3 Overgangsrecht voor een aanvraag om een vergunning, ontheffing, maatwerkvoorschrift of ander besluit

Dit artikel gaat over het overgangsrecht bij lopende vergunningaanvragen.

Het eerste lid bepaalt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels die gelden op het moment dat op de aanvraag wordt beslist.

Het tweede lid bevat een uitzondering voor aanvragen voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. In dat geval worden de regels toegepast zoals die gelden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, mits toen sprake was van een rechtstreekse aanspraak op vergunningverlening en er geen voorbeschermingsregels van toepassing waren.

Dit artikel voorkomt dat aanvragers onverwacht worden geconfronteerd met strengere of andere regels.

Artikel 24.4 Overgangsrecht voor een nieuwe vergunningplicht

Dit artikel richt zich op het beschermen van bestaande rechtmatige activiteiten waarvoor door een planwijziging een nieuwe vergunningplicht ontstaat.

Het eerste lid regelt dat in dat geval een activiteit voor in werkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan toestemmingsvrij was (dus zonder vergunningplicht, meldplicht of informatieplicht) en waarvoor na wijziging van het omgevingsplan een vergunningplicht geldt voor de activiteit een vergunning van rechtswege voor de termijn van twee jaar. Voorwaarde is wel dat de activiteit onafgebroken rechtmatig is verricht Het tweede lid bepaalt dat deze vergunning vervalt als de activiteit na de wijziging langer dan een jaar wordt onderbroken.

Hiermee wordt een redelijke overgangstermijn geboden om de activiteit aan te passen of een vergunning aan te vragen.

Artikel 24.5 Overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken, bedoeld in hoofdstuk 5

Dit artikel bevat het overgangsrecht voor bestaand gebruik van gronden en bouwwerken.

Het eerste lid bepaalt dat gebruik dat bestond bij een wijziging van het omgevingsplan mag worden voortgezet, ook als dit daarna in strijd is met de gebruiksregels in hoofdstuk 5 van dit omgevingsplan.

Het tweede lid sluit dit uit als bij de wijziging expliciet een vergunningplicht is ingevoerd. In dat geval blijft het bepaalde in artikel 23.5 van toepassing

Het derde lid maakt duidelijk dat illegaal gebruik nooit onder het overgangsrecht valt.

Het vierde lid verbiedt een vergroting of wijziging van het strijdige gebruik.

Het vijfde lid bepaalt dat het overgangsrecht vervalt als het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

Dit artikel zorgt voor bescherming van bestaand gebruik, zonder uitbreiding of intensivering toe te staan.

Artikel 24.6 Citeertitel

Dit artikel geeft aan wat de officiële titel is van dit omgevingsplan.

Motivering

1 Motivering en bijlagen

1.1 Motivering als bijlage

De motivering voor Omgevingsplan gemeente Roosendaal - Omgevingsplanwijziging Hart van de wijk Westrand is bijgevoegd als bijlage met als titel Motivering Omgevingsplanwijziging Hart van de Wijk Westrand

1.2 Bijlagen bij motivering

De volgende bijlagen horen bij de motivering voor Omgevingsplan gemeente Roosendaal - Omgevingsplanwijziging Hart van de wijk Westrand

- Motivering Omgevingsplanwijziging Hart van de Wijk Westrand
- Bijlage 1 Hart van de wijk Westrand - Mer-beoordeling
- Bijlage 2 Hart van de wijk Westrand - Scenariostudie supermarkt
- Bijlage 3 Hart van de wijk Westrand - Weging van het waterbelang
- Bijlage 4 Hart van de wijk Westrand - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5 Hart van de wijk Westrand - Rapportage Verkeersonderzoek Westrand Roosendaal
- Bijlage 6 Hart van de wijk Westrand - Stikstof V02
- Bijlage 7 Hart van de wijk Westrand - Passende beoordeling N2000
- Bijlage 8 Hart van de wijk Westrand - Ecologische Quickscan Westrand
- Bijlage 9 Hart van de wijk Westrand - Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 10 Hart van de wijk Westrand - Rapport geluid Westrand
- Bijlage 11 Hart van de wijk Westrand - Risicoanalyse nadeelcompensatie
- Bijlage 12 Hart van de wijk Westrand - Plankostenscan

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Motivering Omgevingsplanwijziging Hart van de Wijk Westrand</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/133ae48a07c431db3dbf01683e1368/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 1 Hart van de wijk Westrand - Mer-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/5f4d47ff1b29464ab02c90e7853ce56/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 2 Hart van de wijk Westrand - Scenariostudie supermarkt</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/8ce0586651704feaa7cac2b3e4fea483/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 3 Hart van de wijk Westrand - Weging van het waterbelang</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/b86dca9238cd05dbb894e9417db237/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 4 Hart van de wijk Westrand - Verkennend bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/3e8b28c5ab7459b84618c89eb91b17/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 5 Hart van de wijk Westrand - Rapportage Verkeersonderzoek Westrand Roosendaal</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/9328554a1c31472e824c7afdbb4717a/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 6 Hart van de wijk Westrand - Stikstof V02</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/51c9adb3b6a34e3b95adb4831be0bd/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 7 Hart van de wijk Westrand - Passende beoordeling N2000</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/e708876b1b874086a6e732727eaa44a/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 8 Hart van de wijk Westrand - Ecologische Quicksan Westrand</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/6a84abe7b89f45ca2ba73b1b28f1dd7/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 9 Hart van de wijk Westrand - Nader onderzoek vleermuizen</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/b7d891c40f1046249768720bd0b351f0/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 10 Hart van de wijk Westrand - Rapport geluid Westrand</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/f7048055ca1f4da98542a2c407e09ba7/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 11 Hart van de wijk Westrand - Risicoanalyse nadeelcompensatie</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/723606155eb4496886fd52e6aa2ba5b/hid@2026-07-27;18280674
<i>Bijlage 12 Hart van de wijk Westrand - Plankostenscan</i>	/joinid/pubdata/gm1674/2026/f1942cd8339414eba433ec3b5e0b0f4/hid@2026-07-27;18280674