Gemeente Roosendaal

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Roosendaal

Nr. 446509

22 september 2026

Ontwerp Omgevingsplanwijziging Permekeplein

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Roosendaal

gelezen de tekstinhoud van ”Omgevingsplanwijziging Permekeplein” d.d. 14 september 2026.

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplanwijziging Permekeplein" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven via officiële bekendmakingen en in lokale huis-aan-huisbladen.

Artikel III

In geval van een definitief besluit vervallen de delen van bestemmingsplannen binnen de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1674/2026/70364e61a9724eccbee8dd150e992efd/nld@2026-09-21;15073578.

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 DOELEN 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 AANWIJZIGINGEN 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

Er is een Bouwregelgebied 1.

Afdeling 4.4 Gebiedsaanwijzingen waarden- en beschermingsgebied en aandacht- en beschermingsgebieden

Paragraaf 4.4.1 Inleidende bepalingen waarden- en beschermingsgebieden en aandacht- en beschermingsgebieden

Artikel 4.7 Toepassingsbereik waarden- en beschermingsgebieden en aandachts- en beschermingsgebieden

Deze paragraaf gaat over het aanwijzen van een waarden- en beschermingsgebied en aandachts- en beschermingsgebieden.

Artikel 4.8 Oogmerk waarden- en beschermingsgebieden en aandacht- en beschermingsgebieden

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het attenderen op mogelijke beschermingen voor activiteiten als gevolg van de waarden- en beschermingsgebieden of aandachts- en beschermingsgebieden.

Paragraaf 4.4.2 Waarden- en beschermingsgebieden en aandacht- en beschermingsgebieden

Artikel 4.9 Aanwijzing 'waarden- en beschermingsgebieden Archeologie'

Er is een 'waarden- en beschermingsgebied Archeologie'.

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 parkeerruimte nodig is.

3. Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een maatwerkbesluit of in een omgevingsvergunning.

Afdeling 5.3 Gebruiksregels bij het gebruik van gronden en bouwwerken in het openbaar gebied

Paragraaf 5.3.1 Algemeene regels bij gebruik van gronden en bouwwerken in het openbaar gebied

Artikel 5.14 Toepassingsbereik bij gebruik gronden en bouwwerken in het openbaar gebied

1. Deze afdeling gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken in het openbaar gebied,

2. Ten behoeve van de activiteiten in het openbaar gebied zijn 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. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
i. kunstwerken en kunstobjecten;
j. sport- en speeltoestellen of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
k. toiletvoorzieningen;
l. energievoorzieningen;
m. reclame objecten;
n. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
o. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen; en
p. voorzieningen die passen binnen het openbaar gebied.

3. Deze afdeling gaat niet over:
a. evenementen; en
b. ambulante handel.

Artikel 5.15 Oogmerk bij gebruik gronden en bouwwerken in het openbaar gebied

De regels in deze afdeling 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.

Afdeling 5.4 Gebruiksregels bij de activiteit wonen

Paragraaf 5.4.1 Algemene gebruiksregels bij de activiteit wonen

Artikel 5.16 Toepassingsbereik gebruik bij activiteit 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 5.17 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 5.18 Algemene regels voor wonen

Op de locatie 'wonen' is wonen toegestaan.

Paragraaf 5.4.2 Gebruiksregels bij de activiteit wonen in een zelfstandige woning

Artikel 5.19 Toepassingsbereik wonen in een zelfstandige woning

1. Deze paragraaf gaat over:
a. wonen in een zelfstandige woning;
b. wonen in een bedrijfswoning;
c. wonen in een woonwagen; en
d. wonen in een woonschip.

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 5.4.3;
   b. het toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in paragraaf 5.4.4;
   c. gezinsvervangend wonen, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in paragraaf 5.4.5;
   d. kamerverhuur en/of kamerbewoning, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in paragraaf 5.4.6; en
   e. mantelzorg, de gebruiksregels voor deze activiteit zijn opgenomen in 5.4.7.

Artikel 5.20 Algemene regels voor wonen in een zelfstandige woning

1. Wonen vindt plaats in een woning.

2. Anders dan in het eerste lid is op de locatie 'woonwagen' wonen in een woonwagen toegestaan.

3. Anders dan in het eerste lid is op de locatie 'woonschip' wonen in een woonschip toegestaan.

4. Anders dan in het eerste lid is op de locatie 'bedrijfswoning' wonen alleen toegestaan:
   a. door een huishouden van een persoon van wie de aanwezigheid nodig is vanwege een functionele binding met de aanwezige hoofdactiviteit op hetzelfde perceel; en
   b. met een maximum van één bedrijfswoning per locatie 'bedrijfswoning'.

5. Op de locatie 'maximum aantal woningen' geldt de daar aangegeven waarde als maximaal aantal woningen.

6. Een woning, woonwagen of woonschip wordt uitsluitend gebruikt voor maximaal één zelfstandige woning.

7. Een woning, woonwagen of woonschip mag gebruikt worden voor:
   a. de huisvesting van maximaal één huishouden; of
   b. maximaal 2 personen die geen huishouding met elkaar voeren.

Paragraaf 5.4.3 Aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit

Artikel 5.21 Toepassingsbereik aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit

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

Artikel 5.22 Oogmerk aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit

De regels in deze paragraaf 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 5.23 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.

Paragraaf 5.4.4 Toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad

Artikel 5.24 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 5.25 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 5.26 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 5.27.

Artikel 5.27 Aanvullende beoordelingsregels toevoegen van een woning aan de bestaande woningvoorraad

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 5.6 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 5.2.2.

6. De gebruiksoppervlakte van iedere woning is voor minimaal 75% gesitueerd op de locatie 'bouwvlak'.

7. De gebruiksoppervlakte van een woning is minimaal 60 m^2.

Artikel 5.28 Aanvullende aanvraagvereisten toevoegen van zelfstandige woningen aan de bestaande woningvoorraad

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.7 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 'bouwvlak'.

Paragraaf 5.4.5 Gezinsvervangend wonen

Artikel 5.29 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 5.30 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 5.31 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 5.32.

Artikel 5.32 Aanvullende beoordelingsregels gezinsvervangend wonen

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 5.6 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 5.2.2.

Artikel 5.33 Aanvullende aanvraagvereisten gezinsvervangend wonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.7 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 m^2 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 5.2.2.

Paragraaf 5.4.6 Kamerverhuur en/of -bewoning

Artikel 5.34 Toepassingsbereik kamerverhuur en/of -bewoning

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

Artikel 5.35 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 5.36 Vergunningplicht kamerverhuur en/of -bewoning

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 te laten 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 5.37.

Artikel 5.37 Aanvullende beoordelingsregels kamerverhuur en/of -bewoning

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 5.6 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 m^2.

Artikel 5.38 Aanvullende aanvraagvereisten kamerverhuur en/of -bewoning

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.7 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 5.39 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.

Paragraaf 5.4.7 Mantelzorg

Artikel 5.40 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 5.41 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 5.42 Algemene regels mantelzorg

1. In afwijking van artikel 5.19, 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 m^2;
   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.

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 Inperking van de uitzondering op de vergunningplicht in artikel 22.26

Het bepaalde in artikel 6.6 geldt uitsluitend als het te bouwen bouwwerk wordt gebruikt, zoals op grond van het omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit rechtmatig is toegestaan.

Artikel 6.8 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 6.9 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 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 6.10 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 6.12 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 6.11 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 voorgeschreven, 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 6.12 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 6.13 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 6.17;
c. een motivering dat voldaan wordt aan de aanvaardbaarheid zoals genoemd in artikel 6.12, 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 6.14 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 6.15 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 6.16 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 6.12, 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 Parkeernormenof de rechtsopvolger daarvan, zoals deze geldt op het moment dat een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend.

Artikel 6.17 Aanvullende aanvraagvereisten voor parkeer- en stallingsnormen bij vergunningplichtige bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.13 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 brutovloeroppervlak 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 6.16, en het aantal parkeer- en stallingsplaatsen dat gerealiseerd wordt; en
e. tekening van de situering van de parkeer- en stallingsplaatsen.

Artikel 6.18 Vergunningvoorschrift parkeer- en stallingsvoorzieningen

In de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt als voorschrift opgenomen dat de benodigde parkeer- en stallingsvoorzieningen, als bedoeld in artikel 6.16 worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Artikel 6.19 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 6.16, 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 parkeerruimte nodig is.

3. Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een maatwerkbesluit of in een omgevingsvergunning.

Paragraaf 6.2.3 Waterberging

Artikel 6.20 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 6.21 Oogmerk waterberging

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

Artikel 6.22 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 6.12 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 6.23 Aanvullende aanvraagvereisten waterberging

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.13 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 geleegd; 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 6.24 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 6.25 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 6.26 Toepassingsbereik dakkapel

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van een dakkapel.

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

Artikel 6.27 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 6.28 Aanvullende beoordelingsregels dakkapel

1. Voor een dakkapel dat niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 6.27 gelden, in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.12, 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 6.29 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 6.30 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 m^2 bedraagt.

Paragraaf 6.3.4 Algemene nutsvoorziening

Artikel 6.31 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 6.32 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 m^2.

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

Artikel 6.33 Aanvullende beoordelingsregels algemene nutsvoorziening

1. Voor een nutsvoorziening die niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 6.32 gelden, in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.12, de onderstaande leden.

2. De bouwhoogte is maximaal 4 meter.

3. De oppervlakte is maximaal 60 m^2.

Paragraaf 6.3.5 Overige bouwwerken in het openbaar gebied

Artikel 6.34 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 6.35 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.

Afdeling 6.4 Bouwen in Bouwregelgebied 1

Paragraaf 6.4.1 Inleidende bepalingen Bouwregelgebied 1

Artikel 6.36 Toepassingsbereik bouwen in Bouwregelgebied 1

1. Deze afdeling gaat over het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, in bouwregelgebied 1.

2. Deze afdeling gaat niet over het bouwen van bouwwerken:
   a. in andere bouwregelgebieden; en
   b. zoals bedoeld in paragraaf 6.3.

Paragraaf 6.4.2 Hoofdgebouw in Bouwregelgebied 1

Artikel 6.37 Toepassingsbereik bouwen in Bouwregelgebied 1

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van een hoofdgebouw.

2. Deze paragraaf gaat niet over het bouwen van:
   a. een bijbehorend bouwwerk daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.3; en
   b. een erf- en perceelafscheiding of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.5.

Artikel 6.38 Aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouw in Bouwregelgebied 1

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.12 geldt voor een hoofdgebouw de beoordelingsregels in onderstaande leden.

2. Een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen de locatie 'bouwvlak'.

3. Per bouwperceel mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd binnen het bouwvlak.

4. Ter plaatse van een van onderstaande locaties zijn de daar aangewezen bebouwingstypen uitsluitend toegestaan, hierin worden de volgende bebouwingstypen onderscheiden:
   a. op de locatie 'aaneengebouwd' aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
   b. op de locatie 'twee-aaneen' twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
   c. op de locatie 'vrijstaand' vrijstaande hoofdgebouwen; en
   d. op de locatie 'gestapeld' hoofdgebouwen met gestapelde woningen.

5. Op de locatie 'maximum goothoogte' geldt de daar aangegeven waarde als maximale goothoogte.

6. Op de locatie 'maximum bouwhoogte' geldt de daar aangegeven waarde als maximale bouwhoogte.

7. De afstand van een hoofdgebouw, op de locatie 'twee-aaneen', tot de zijdelingse perceelsgrens is aan één zijde minimaal 3 meter.

8. De afstand van een hoofdgebouw, op de locatie 'vrijstaand', tot de zijdelingse perceelsgrens is aan beide zijden minimaal 3 meter.

Paragraaf 6.4.3 Bijbehorend bouwwerk op locatie 'erf' in Bouwregelgebied 1

Artikel 6.39 Toepassingsbereik bijbehorend bouwwerk op de locatie 'erf' in Bouwregelgebied 1

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bijbehorende bouwwerk op de locatie 'erf'.

2. Deze paragraaf gaat niet over het bouwen van:
   a. een hoofdgebouw, daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.2;

b. een bijbehorend bouwwerk op de locatie 'voor en/of zijtuin', daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.4; en
c. een erf- en perceelafscheiding of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.5.

Artikel 6.40 Uitzondering vergunningplicht bijbehorend bouwwerk op locatie 'erf' in Bouwregelgebied 1

1. In aanvulling op het bepaalde in artikelen 22.27 en 22.36 is het bouwen van een bijbehorend bouwwerk zonder vergunning toegestaan indien is voldaan aan de voorwaarden in onderstaande leden.

2. Een bijbehorende bouwwerk is toegestaan op de locatie 'erf'.

3. Een bijbehorend bouwwerk moet op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Paragraaf 6.4.4 Bijbehorend bouwwerk op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

Artikel 6.41 Toepassingsbereik bijbehorend bouwwerk op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk (erker) op de locatie 'voor- en/of zijtuin'.

2. Deze paragraaf gaat niet over het bouwen van:
   a. een hoofdgebouw, daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.2;
   b. een bijbehorend bouwwerk in bouwregelgebied 1 op de locatie 'erf', daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.3; en
   c. erf- en perceelafscheidingen of een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.5.

Artikel 6.42 Verbod vrijstaand bijhorend bouwwerk op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

Op de locatie 'voor- en/of zijtuin' is een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet toegestaan.

Artikel 6.43 Aanvullende beoordelingsregels voor bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel van een hoofdgebouw op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.12, geldt voor een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel van een hoofdgebouw op de locatie 'voor- en/of zijtuin' de onderstaande beoordelingsregels.

2. De diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten loodrecht vanaf de zijgevel van het hoofdgebouw, is maximaal 3 meter.

3. De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is maximaal 30 cm boven de eerste bouwlaag van het hoofgebouw.

4. In afwijking van het derde lid geldt op de locatie 'maximum bouwhoogte' de daar aangegeven waarde als maximale bouwhoogte.

5. De afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de voorste perceelsgrens is minimaal 3 meter.

6. In aanvulling op het achtste lid van artikel 6.44, mag maximaal 50% van de locatie 'voor- en/of zijtuin' worden bebouwd.

Artikel 6.44 Aanvullende beoordelingsregels bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van een hoofdgebouw op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

1. In aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.12, geldt voor een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van een hoofdgebouw op de locatie 'voor- en/of zijtuin' de onderstaande beoordelingsregels.

2. De diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten loodrecht vanaf de zijgevel van het hoofdgebouw, is maximaal 3 meter.

3. De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is maximaal 30 cm boven de eerste bouwlaag van het hoofgebouw.

4. In afwijking van het derde lid geldt op de locatie 'maximum bouwhoogte' de daar aangegeven waarde als maximale bouwhoogte.

5. De afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 meter.

6. De afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw is minimaal 3 meter.

7. In afwijking van het vijfde lid mag het aangebouwd bijbehorend bouwwerk ook in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

8. In aanvulling op zesde lid en artikel 6.43, mag maximaal 50% van de locatie 'voor- en/of zijtuin' worden bebouwd.

Paragraaf 6.4.5 Erf- en perceelafscheiding en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in Bouwregelgebied 1

Artikel 6.45 Toepassingsbereik erf- en perceelafscheiding en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in Bouwregelgebied 1

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van een erf- en perceelafscheiding of een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde die niet voldoen aan de regels in artikel 2.29 Bbl en artikel 2.30 Bbl.

2. Deze paragraaf gaat niet over het bouwen van:
   a. een hoofdgebouw, daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.2; en
   b. een bijbehorende bouwwerk op de locatie 'erf', daarvoor gelden de regels in paragraaf 6.4.3.

Artikel 6.46 Uitzondering vergunningplicht andere bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- en perceelafscheiding zijnde, in Bouwregelgebied 1

1. In aanvulling op het bepaalde in artikelen 22.27 en 22.36 is het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw en geen erf-en perceelafscheiding zijnde, zonder vergunning toegestaan als is voldaan aan de onderstaande leden.

2. De maximale bouwhoogte van een ander bouwwerk, geen gebouw en geen erf- en perceelafscheiding zijnde, op de locatie 'erf' 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.

G

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 6.12 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

Hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 12 ACTIVITEITEN IN WAARDEN- EN BESCHERMINGSGEBIEDEN OF AANDACHT- EN BESCHERMINGSGEBIEDEN

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 12.1 Inleidende bepalingen GERESERVEERD

Artikel 12.1 Toepassingsbereik waarden- en/of beschermingsgebieden

Deze afdeling gaat over activiteiten binnen waarden- en/of beschermingsgebieden.

Artikel 12.2 Oogmerk activiteiten in waarden- en/of beschermingsgebieden

De regels in deze afdeling zijn opgesteld met het oog op het beschermen, behouden, beheren en waar nodig herstellen van de aan dit gebied toegekende waarden en voorzieningen, en het voorkomen van onevenredige aantasting daarvan.

Afdeling 12.2 Waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Paragraaf 12.2.1 Inleidende bepalingen waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Artikel 12.3 Toepassingsbereik waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Deze afdeling gaat over activiteiten in een waarden- en beschermingsgebied Archeologie.

Artikel 12.4 Oogmerk bescherming- en/of aandachtsgebieden 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 12.2.2 Bouwactiviteiten waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Artikel 12.5 Algemene regels bouwactiviteiten waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

1. Op het waarde- en/of beschermingsgebied archeologie 1 mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 50 m^2 en een maximale diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

2. Op het waarde- en/of beschermingsgebied archeologie 2 mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m^2 en een maximale diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

3. Op het waarde- en/of beschermingsgebied archeologie 3 mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 500 m^2 en een maximale diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Artikel 12.6 Vergunningplicht bouwactiviteiten waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

1. Het is verboden om op de waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 22.26, bouwwerken te bouwen groter of dieper dan de genoemde oppervlakte of diepte aangegeven in artikel 12.5.

2. In de omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, kunnen voorwaarden opgenomen worden op welke wijze de archeologische waarde moet worden beschermd.

3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor bouwactiviteiten die:
   a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan 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 12.7, eventueel in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 6.12.

Artikel 12.7 Beoordelingsregels bouwactiviteiten waarden- en/of beschermingsgebieden 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 onderzoek.

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 12.8 Aanvraagvereisten bouwactiviteiten waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen in waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie wordt, eventueel in aanvulling op de aanvraagvereisten in artikel 6.13, in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 12.7 eerste lid.

Paragraaf 12.2.3 Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Artikel 12.9 Algemene regels uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

1. Het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden zijn toegestaan als het werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden zijn die tot het normale onderhoud of beheer gerekend kunnen worden.

2. Het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden zijn toegestaan op het waarde- en/of beschermingsgebied archeologie 1 als het werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden zijn met een maximale oppervlakte van 50m^2 en een maximale diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

3. Het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden zijn toegestaan op het waarde- en/of beschermingsgebied archeologie 2 als het werken, niet zijnde bouwwerken of

werkzaamheden zijn met een maximale oppervlakte van 100m² en een maximale diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

4. Het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden zijn toegestaan op het waarde- en/of beschermingsgebied archeologie 3 als het werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden zijn met een maximale oppervlakte van 500m² en een maximale diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Artikel 12.10 Vergunningplicht uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

1. Het is verboden om op waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met artikel 12.9.

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 plan 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 6.12 en de aanvullende beoordelingsregels in artikel 12.11.

Artikel 12.11 Beoordelingsregels uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden waarden- en/of beschermingsgebieden 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 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 uitvoering van een werk of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken 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 het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 12.12 Aanvraagvereisten uitvoeren van een werk of werkzaamheid, geen bouwwerk zijnde, waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden in waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie wordt, eventueel in aanvulling op de aanvraagvereisten in artikel 6.13, in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 12.11 eerste lid.

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

Hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 23 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Afdeling 23.1 Overgangsbepalingen

Artikel 23.1 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 23.2 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 23.3 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 23.4 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 23.5 Overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken, bedoeld in hoofdstuk 5

1. In afwijking van artikel 23.4, 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 omgevings-

vergunning voor een omgevingsplanactiviteit een bepaalde activiteit te verrichten. In dat geval is artikel 23.4 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 23.2 Slotbepalingen

[Red: Artikel 23.1 verplaatst van hoofdstuk 23 naar afdeling 23.2.]

Artikel ~~23.1~~ 23.6 ~~(citeertitel)~~ Citeertitel

Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Roosendaal.

W

Na het lichaam worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

aaneengebouwd	/join/id/regdata/gm1674/2026/ced318e215c840c6bd0fd4dd122f6fa2/nld@2026-09-21;15073578
archeologie 2	/join/id/regdata/gm1674/2026/54546e0fbd8f463a9a473f023bc44e7d/nld@2026-09-21;15073578
archeologische waarden	/join/id/regdata/gm1674/2026/4e863a9baacb44ef9e33d1788b43be81/nld@2026-09-21;15073578
bouwregelgebied 1	/join/id/regdata/gm1674/2026/03060c50a922476bb97fbefa8772743e/nld@2026-09-21;15073578
Bouwregelgebied 1	/join/id/regdata/gm1674/2026/95b997c3a99e4b2690fcac75aeec8668/nld@2026-09-21;15073578
bouwvlak	/join/id/regdata/gm1674/2026/412a91dac625489bab68398d6c94fae4/nld@2026-09-21;15073578
Bouwvlak	/join/id/regdata/gm1674/2026/802dba8156b849fca7dd18bca4306ffb/nld@2026-09-21;15073578
erf	/join/id/regdata/gm1674/2026/7d17dc1c84d341a2ae8d0f6e50a190f4/nld@2026-09-21;15073578
functie Openbaar gebied	/join/id/regdata/gm1674/2026/795bf9f1cd234686a5287734824caa1c/nld@2026-09-21;15073578
functie Wonen	/join/id/regdata/gm1674/2026/7dfd0f19d3784980bc0ff0f9b8069ddf/nld@2026-09-21;15073578
gestapeld	/join/id/regdata/gm1674/2026/7848211cfcb4b9fbb7a00612f8bbf6f/nld@2026-09-21;15073578
maximum aantal woningen	/join/id/regdata/gm1674/2026/bc488fe4e2224421bf4d58942122d19d/nld@2026-09-21;15073578
maximum bouwhoogte	/join/id/regdata/gm1674/2026/2996e8315b3545e79855d37c412d0c12/nld@2026-09-21;15073578
maximum gezamenlijk geluid	/join/id/regdata/gm1674/2026/2c0dbf240b3f41deb16fd0aee7a6cefe/nld@2026-09-21;15073578
maximum goothoogte	/join/id/regdata/gm1674/2026/6173c36e576b47f58e39591d6f465881/nld@2026-09-21;15073578
minimum waterbergingseis	/join/id/regdata/gm1674/2026/eba4f1a0106447c2be7fc1b4be835886/nld@2026-09-21;15073578

openbaar gebied	/join/id/regdata/gm1674/2026/eb5f83b05b724dc8a2c78ee2953e191b/nld@2026-09-21;15073578
ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen	/join/id/regdata/gm1674/2026/5e049ab97e6a4dd199f6737cd156b187/nld@2026-09-21;15073578
twee-aaneen	/join/id/regdata/gm1674/2026/521cad2cc9254aab984e6c7e75054b7d/nld@2026-09-21;15073578
voor- en/of zijtuin	/join/id/regdata/gm1674/2026/4eff2f60e43f4f8cb5549ab4cf386bb1/nld@2026-09-21;15073578
vrijstaand	/join/id/regdata/gm1674/2026/6d125f90b3444d798fa6284b528c1d41/nld@2026-09-21;15073578
waarden- en beschermingsgebied Archeologie	/join/id/regdata/gm1674/2026/ad11261d02f944b4880d1b9458899688/nld@2026-09-21;15073578
wonen	/join/id/regdata/gm1674/2026/f18954d7bc0b49a8807fe50a9c414d50/nld@2026-09-21;15073578

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:

aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit	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;
achtergevel	van de openbare weg af gekeerde zijde van een gebouw;
afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)	een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin mantelzorg is ondergebracht;
algemene nutsvoorziening	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;
bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
bebouwingspercentage	het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
belwinkel	een gebouw, geheel of gedeeltelijk gebruikt om daarin voor derden tegen vergoeding elektronische berichtenverkeer, zoals (internationaal) telefoonverkeer, dan wel aanverwante activiteiten te doen plaatsvinden;
bijbehorend bouwwerk	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;
bouwactiviteit	een activiteit die betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk;

bouwen	het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
bouwgrens	de grens van een bouwvlak;
bouwperceel	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;
bouwperceelgrens	een grens van een bouwperceel;
bouwvlak	een geometrisch bepaald vlak waar (hoofd)gebouwen zijn toegelaten;
bouwwerk	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;
bouwwerk, geen gebouw zijnde	een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel van een gebouw is;
dakkapel	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt;
daknok	de horizontale snijlijn van twee dakvlakken ofwel bovenste rand van een hoogste punt van een schuin dak;
dakvlak	een schuin nagenoeg plat of gebogen onderdeel van een dak;
dakvoet	de afsluiting van het dakvlak aan de onderzijde van het dak: de dakvoet is het laagste punt van het hellend dak (schuin dak);
detailhandel	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 van een beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;
energievoorziening	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;
garage en berging	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;
gebouw	een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
gebruiksoppervlakte	het totale oppervlak van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de dragende wanden, zoals bedoeld in NEN 2580;
geluidluwe gevel	de gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid;

geografisch werkingsgebied	een afgebakend geografisch gebied vastgelegd door coördinaten, waarop specifieke regels van toepassing zijn;
gevel	een zijde van een gebouw;
geveltekening	een bouwkundige tekening die de buitenzijde van een gebouw weergeeft;
gezinsvervangend wonen	een woonvorm waarbij bewoning verwantschap heeft met bewoning in gezinsverband of een vorm van een vast samenlevingsverband, waarbij de bewoners eventueel begeleid worden;
groothandel in smart- en growproducten	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 dat het niet is toegestaan om in groothandel detailhandel te bedrijven;
growshop	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';
hoofdgebouw	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;
huishouden	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;
kamerverhuur en/of kamerbewoning	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;
maaiveld	de bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;
mantelzorg	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 behoef-

	te met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
ondergeschikt bouwdeel	ondergeschikt deel aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen en liftopbouwen;
ondergeschikte gebruiksactiviteit	activiteit die feitelijk een andere hoofdactiviteit ondersteunt en hier functioneel aan ondergeschikt is;
onzelfstandige woonruimte	een woonruimte zonder eigen toegang en waarbij de bewoners afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals sanitaire ruimten of keuken) buiten die woonruimte;
openbaar gebied	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);
plattegrondtekening	een bouwkundige tekening die een bovenaanzicht geeft van een gebouw, verdieping of ruimte, alsof het horizontaal is doorgesneden en het dak is verwijderd;
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 per-

	sonen 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 sportactiviteiten, zoals: klim- en speelhuisjes, klimrekken, schommels, glijbanen, speelhutten, ballenvangers, doeltjes, basketbalpalen en urban gym;
voorgevel	naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;
waterberging	het tijdelijk vasthouden van hemelwater in de daarvoor bestemde voorziening of gebied, met het doel waterover-last te voorkomen en het watersysteem te ontlasten, waarbij het opgevangen water na een neerslaggebeurtenis wordt geïnfiltreerd, hergebruikt of vertraagd afgevoerd
waterhuishoudkundige voorziening	een voorziening ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;
wonen	het gehuisvest zijn in een woning;
woning	een complex van ruimten dat naar zijn aard en inrichting bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
woningsplitsing	een bestaande woning die wordt gewijzigd naar twee of meer afzonderlijke zelfstandige woningen (met eigen keuken, sanitair en toegang);
woningvoorraad	het totaal van alle gebouwen of delen van gebouwen met een woonfunctie in de gemeente;
woongebouw	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;
zelfstandige woning	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.

X

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

Toelichting

Y

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemenetoelichting 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. debestemmingsplannen 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 betrekt 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 bekijkt 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 betrekt 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 bouwmogelijkheden 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.

Vooral 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.

Voorbereidingsfase

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-wijzigings-

besluit 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 tussengevoegd 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 geluidaandachtsgebieden.
- Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten. Aan alle onderscheiden gebruiksactiviteiten in het omgevingsplan worden in dit hoofdstuk regels gesteld. In dit hoofdstuk zijn vooralsnog 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. Vooralsnog 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 vooralsnog 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 voorgevel (in het erf) en bijbehorende bouwwerken in de voor en/of zijtuin en erf- en perceelsafscheidingen.
- 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 vooralsnog 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 23 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

Z

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.

AA

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 109 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 rechtsopvolger 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 bepaald 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 5.14 Toepassingsbereik bij gebruik gronden en bouwwerken in het openbaar gebied

Het toepassingsbereik geeft aan op welke gronden en bouwwerken deze afdeling van toepassing is.

De regels gelden voor het gebruik van gronden en bouwwerken in het openbaar gebied.

Artikel 5.15 Oogmerk bij gebruik gronden en bouwwerken in het openbaar gebied

Het oogmerk van deze afdeling is het reguleren van het gebruik van het openbaar gebied.

Met de regels wordt vastgelegd hoe veiligheid, toegankelijkheid, kwaliteit, groen en beheer van het openbaar gebied worden beschermd.

Artikel 5.16 Toepassingsbereik gebruik bij activiteit wonen

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

De afdeling bevat regels over wonen en de daarbij behorende activiteiten.

Artikel 5.17 Oogmerk gebruik bij wonen

Het oogmerk van deze afdeling is het reguleren van de activiteit wonen.

Met de regels wordt de woningvoorraad beschermd, overbewoning voorkomen en de gezondheid van bewoners gewaarborgd.

Artikel 5.18 Algemene regels voor wonen

Op basis van dit artikel is bepaald dat wonen is toegestaan op gronden met de locatie ‘wonen’.

Artikel 5.19 Toepassingsbereik wonen in een zelfstandige woning

Het toepassingsbereik geeft aan op welke woonvormen deze paragraaf betrekking heeft.

De regels gelden voor wonen in een zelfstandige woning, bedrijfswoning, woonwagen en woonschip.

Artikel 5.20 Algemene regels voor wonen in een zelfstandige woning

Dit artikel bevat de algemene voorwaarden om toestemmingsvrij te wonen. Voor de activiteit geldt geen informatieplicht, meldingplicht of vergunningplicht als aan deze voorwaarden is voldaan. Zo is bepaald dat je alleen mag wonen in een als woning erkend bouwwerk. Een uitzondering hierop is een woonwagen of woonschip. Hier is bewoning alleen van toegestaan als de gronden daarvoor specifiek zijn aangewezen.

Daarnaast is wonen in een bedrijfswoning ook alleen toegestaan op de locatie bedrijfswoning' en alleen door het huishouden van een persoon met functionele binding met het ter plaatse gevestigde bedrijf.

In een aantal gevallen (veelal bij nieuwbouwlocaties) is aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan. Dit aantal mag dan niet worden overschreden.

Tot slot mag een woning worden gebruikt voor maximaal één zelfstandige woning en mag een zelfstandige woning worden bewoond door één huishouden of maximaal twee personen die geen huishouden vormen. Deze regels vormen de basis voor woningdelen en kamerverhuur. Dat is uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning, zoals bepaald in artikel 5.37. Deze regels beogen overbewoning te voorkomen.

Artikel 5.21 Toepassingsbereik aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit

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

De regels zijn van toepassing op beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die ondergeschikt aan het wonen worden uitgeoefend.

Artikel 5.22 Oogmerk aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit

Het oogmerk van deze paragraaf is het mogelijk maken van aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

Met de regels wordt vastgelegd dat dit is toegestaan met behoud van de woonfunctie.

Artikel 5.23 Algemene regels aan-huis-gebonden-beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit

Dit artikel bevat de algemene regels waaronder een aan-huis-gebonden activiteit toestemmingsvrij mogelijk zijn (dus zonder vergunning, melding of informatieplicht). De regels zorgen ervoor dat de activiteit geen overlast veroorzaakt en dat het woonkarakter van de woning en de omgeving behouden blijft. Zo moet de bewoner van de woning ook de activiteit uitoefenen, mag niet meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning en/of bijbehorende bouwwerken gebruikt worden voor de activiteit, met ene maximum van 50m2. Mogen de activiteiten geen onevenredig nadelige gevolgen hebben op de omgeving, geen hinder voor het woonmilieu opleveren, moet het woonkarakter in stand blijven, zijn publieksgerichte activiteiten niet toegestaan, mag de activiteit geen onaanvaardbare parkeerdruk opleveren of nadelige invloed hebben op de afwikkeling van verkeer en is detailhandel niet toegestaan.

Artikel 5.24 Toepassingsbereik toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad

Het toepassingsbereik geeft aan wanneer deze paragraaf van toepassing is.

De regels gelden voor het toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woningvoorraad.

Artikel 5.25 Oogmerk toevoegen van een zelfstandige woning aan de bestaande woning-voorraad

Het oogmerk van deze paragraaf is het reguleren van het toevoegen van zelfstandige woningen.

Met de regels wordt vastgelegd dat woningtoevoeging plaatsvindt met behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 5.26 Vergunningplicht toevoegen van zelfstandige woningen aan de bestaande woningvoorraad

Dit artikel bepaalt dat het toevoegen van een woning vergunningsplichtig is. De gemeente wil grip houden op nieuwe woningen, Of dat nou gaat over nieuwbouw of over het splitsen van een bestaande woning of het omvormen van een gebruiksactiviteit naar wonen.

Het artikel bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een zelfstandige woning toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad.

Artikel 5.27 Aanvullende beoordelingsregels toevoegen van een woning aan de bestaande woningvoorraad

Dit artikel geeft aan welke aanvullende beoordelingsregels nodig zijn voor het beoordelen van een omgevingsvergunningaanvraag zoals bedoeld in artikel 5.26. De regels zijn aanvullend op de beoordelingsregels in artikel 5.6 en zien onder meer op minimale woningoppervlak, ligging binnen het bouwvlak, parkeereisen en het voorkomen van aantasting van het woon- en leefklimaat.

De regels ten aanzien van het bouwvlak hebben als doel om geen nieuwe woningen geheel op het achtererf te kunnen realiseren. Er moet een relatie met de straat zijn.

De gemeente heeft in haar huisvestingsverordening aangegeven dat een woning minimaal 60 m2 moet bedragen. Dit om verkamering en overbewoning te voorkomen

Artikel 5.28 Aanvullende aanvraagvereisten toevoegen van zelfstandige woningen aan de bestaande woningvoorraad

Dit artikel bepaalt welke aanvraaggegevens aanvullend op de aanvraagvereisten in artikel 5.7 nodig zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het toevoegen van een woning, zoals bedoeld in deze paragraaf. Het betreft onder andere een tekening met de indeling van de woning(en), een opgave van de gebruiksoppervlakte en de situering ten opzichte van het bouwvlak.

Artikel 5.29 Toepassingsbereik gezinsvervangend wonen

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke woonvormen deze paragraaf geldt.

De regels zijn van toepassing op kleinschalige woonvormen met begeleiding, vergelijkbaar met wonen in gezinsverband.

Artikel 5.30 Oogmerk gezinsvervangend wonen

Het oogmerk van deze paragraaf is het mogelijk maken van gezinsvervangend wonen.

Met de regels wordt vastgelegd dat deze woonvorm passend wordt ingepast in een woonomgeving.

Artikel 5.31 Vergunningplicht gezinsvervangend wonen

Dit artikel bepaalt dat gezinsvervangend wonen alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning, zodat vooraf een zorgvuldige afweging plaatsvindt en er zo voor te zorgen dat de gezinsvervangend

wonen ook in woonomgevingen terecht komen die daar geschikt voor zijn en dat de voorziening ook aansluit bij de schaal van de omgeving.

Artikel 5.32 Aanvullende beoordelingsregels gezinsvervangend wonen

Dit artikel geeft aan welke aanvullende beoordelingsregels van toepassing zijn ten aanzien van artikel 5.6, zoals de kleinschaligheid, verwantschap met een gezinsverband of andere vorm van samenlevingsverband, goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners én begeleiders.

Artikel 5.33 Aanvullende aanvraagvereisten gezinsvervangend wonen

Dit artikel geeft aan welke aanvullende gegevens nodig zijn ten aanzien van artikel 5.7 bij een vergunningaanvraag, zodat kan worden beoordeeld of aan de aanvullende beoordelingsregels van artikel 5.33 wordt voldaan.

Artikel 5.34 Toepassingsbereik kamerverhuur en/of -bewoning

Het toepassingsbereik geeft aan welke vormen van gebruik deze paragraaf omvat.

De regels gelden voor het verhuren en bewonen van onzelfstandige woonruimten in een woning.

Artikel 5.35 Oogmerk kamerverhuur en/of -bewoning

Het oogmerk van deze paragraaf is het reguleren van kamerverhuur en kamerbewoning.

Met de regels wordt vastgelegd dat woonruimte wordt geboden met bescherming van de woonomgeving.

Artikel 5.36 Vergunningplicht kamerverhuur en/of -bewoning

Dit artikel bepaalt in lid 1 dat kamerverhuur en/of kamerbewoning vergunningplichtig is.

In lid 2 wordt de uitzondering gemaakt op bestaand legaal gebruik. Dat wil zeggen dat bestaand gebruik dat of met een vergunning of op basis van een algemene regel was toegestaan voor inwerkingtreding van dit artikel aanwezig was ook mag worden voortgezet.

Artikel 5.37 Aanvullende beoordelingsregels kamerverhuur en/of -bewoning

Dit artikel geeft aan welke aanvullende beoordelingsregels van toepasing zijn ten opzichte van artikel 5.6, voor het toetsen van een omgevingsvergunningaanvraag voor kamerverhuur en/of kamerbewoning.

In lid 2 is bepaald dat kamerverhuur alleen is toegestaan door de bewoner die de betreffende woning als hoofdverblijf heeft. In lid 3 is bepaald dat niet meer da één kamer per woning mag worden verhuurd of bewoond als onzelfstandige woonruimte. Dat betekent dat één slaapkamer mag worden verhuurd of bewoond en dat de huurder de badkamer, woonkamer, keuken gezamenlijk mag gebruiken met de hoofdbewoner. In lid 4 is bepaald dat ook maar één persoon deze ruimte mag bewonen. Het is dus niet toegestaan om aan meerdere eenpersoonshuishoudens of een meerpersoonshuishouden een kamer te verhuren of als zodanig een kamer te huren. Tot slot is in lid 5 een minimaal woonoppervlak per te verhuren kamer bepaald van12m2.

Artikel 5.38 Aanvullende aanvraagvereisten kamerverhuur en/of -bewoning

Dit artikel geeft aan welke aanvullende gegevens, ten opzichte van artikel 5.7 nodig zijn om een omgevingsvergunningaanvraag te kunnen beoordelen. Gesteld is dat een opgave van de bewoning door de eigenaar van de woning nodig en een opgave van de woonoppervlakte van de te verhuren of te bewonen kamer.

Artikel 5.39 Vergunningvoorschriften kamerverhuur en/of -bewoning

Dit artikel maakt het mogelijk om voorschriften aan de vergunning te verbinden, ter bescherming van het woon- en leefklimaat én ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van naburige erven.

Artikel 5.40 Toepassingsbereik mantelzorg

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke situaties deze paragraaf geldt.

De regels zijn van toepassing op het gebruik van een woning of bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 5.41 Oogmerk mantelzorg

Het oogmerk van deze paragraaf is het mogelijk maken van mantelzorg bij een woning.

Met de regels wordt vastgelegd dat dit is toegestaan zolang de mantelzorg noodzakelijk is.

Artikel 5.42 Algemene regels mantelzorg

Dit artikel bevat de voorwaarden voor het toestemmingsvrij (dus zonder vergunningplicht, meldplicht of informatieplicht) gebruiken van mantelzorgwoningen. Mantelzorgwoningen zijn functioneel verbonden aan een woning op hetzelfde perceel. Daarnaast is bepaald dat het oppervlakte van een mantelzorgwoning maximaal 100 m2 bedraagt, dat de mantelzorgwoning ten dienste staat van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, met indicatiestelling van een zorginstelling. Tot slot is het gebruik van de woning voormantelzorg niet langer toegestaan dan dat de noodzaak voor mantelzorg duurt.

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 6.8 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 6.9 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 6.10 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 6.11 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 6.12 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 6.13 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 6.14 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 6.15 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 6.16 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 rechtsopvolger 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 6.17 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 6.18 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 6.19 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 bepaald 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 6.20 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 6.21 Oogmerk waterberging

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

Artikel 6.22 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 6.23 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 6.24 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 6.25 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 6.26 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 6.27 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 6.28 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 6.29 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 6.30 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 6.31 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 6.32 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 6.33 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 6.34 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 6.35 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 6.36 Toepassingsbereik bouwen in Bouwregelgebied 1

Het toepassingsbereik geeft aan op welke gronden de regels in deze afdeling van toepassing zijn.

De regels gelden uitsluitend voor gronden die zijn aangewezen als Bouwregelgebied 1.

Artikel 6.37 Toepassingsbereik bouwen in Bouwregelgebied 1

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke bouwwerken deze paragraaf geldt.

De regels zijn van toepassing op het bouwen van hoofdgebouwen in Bouwregelgebied 1.

Artikel 6.38 Aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouw in Bouwregelgebied 1

Dit artikel geeft aan welke aanvullende beoordelingsregels ten aanzien van artikel 6.12 van toepassing zijn voor een vergunningaanvraag voor het bouwen van een hoofdgebouw.

In lid 2 is bepaald dat een hoofdgebouw in een bouwvlak moet worden gebouwd. Dit geldt voor het gehele hoofdgebouw.

In lid 3 is bepaald dat maximaal één hoofdgebouw is toegestaan per bouwperceel. Wanneer een bouwvlak over meerdere bouwpercelen is geleden mag er op ieder bouwperceel een hoofdgebouw worden gebouwd, zolang deze in het bouwvlak staat. Een hoofdgebouw kan dan ook een deel van een gebouw zijn. Bijvoorbeeld bij een rijtje van zes aaneen gebouwde woningen zijn er zes hoofdgebouwen (op ieder bouwperceel één).

In lid 4 is bepaald dat als een woningtype is aangegeven alleen het woningtype mag worden gebouwd dat op de gronden is opgenomen. Dus als ‘vrijstaand’ en ‘twee-aaneen’ aan een locatie zijn toebedeeld zijn geen aaneen gebouwde woningen toegestaan.

Lid 5 en lid 6 regelen de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte. Deze hoogten zijn op regels op de kaart per perceel aangegeven.

In lid 7 en lid 8 zijn regels gesteld aan de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen. Aaneen gebouwde woningen mogen aan twee zijden op de perceelsgrens worden gebouwd ook als het de laatste woning in de rij is. Daarbij geldt wel dat het bouwvlak uiteindelijk bepaald waar dat wel en niet is toegestaan.

Hierin zijn specifieke regels opgenomen over ligging, type bebouwing, hoogte en afstand tot perceelsgrenzen.

Artikel 6.39 Toepassingsbereik bijbehorend bouwwerk op de locatie 'erf' in Bouwregelgebied 1

Het toepassingsbereik geeft aan waar deze regels van toepassing zijn.

De regels gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de locatie ‘erf’.

Artikel 6.40 Uitzondering vergunningplicht bijbehorend bouwwerk op locatie 'erf' in Bouwregelgebied 1

In dit artikel is bepaald dat in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 22.27 en 22.36 het bouwen van een bijbehorend bouwwerk toestemmingsvrij is (dus zonder vergunningplicht, meldplicht of informatieplicht) als het bouwwerk wordt gebouwd op de locatie ‘erf’ én minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 6.41 Toepassingsbereik bijbehorend bouwwerk op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke locaties deze paragraaf geldt.

De regels zijn van toepassing op bijbehorende bouwwerken op de locatie ‘voor- en/of zijtuin’.

De locatie ‘voor- en/of zijtuin’ is aangewezen op gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw en op de zijtuinen voor zover deze grenzen aan het openbaar gebied.

Artikel 6.42 Verbod vrijstaand bijhorend bouwwerk op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

Dit artikel sluit vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de locatie ‘voor- en/of zijtuin’ uit ter bescherming van het straatbeeld.

Artikel 6.43 Aanvullende beoordelingsregels voor bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel van een hoofdgebouw op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

Dit artikel geeft aan welke aanvullende beoordelingsregels van toepassing zijn, ten opzichte van artikel 6.12 die gelden voor omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op de locatie 'voor- en/of zijtuin’ voor zover het bouwwerk wordt gebouwd voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Voor regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk naast de zijgevel, voor zover de gronden ook liggen op de locatie ‘voor- en/of zijtuin’ wordt verwezen naar artikel 6.47.

In lid 2 is bepaald hoe ver het bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel mag uitsteken. Daarbij wordt loodrecht op de voorgevel gemeten.

In lid 3 is de maximale bouwhoogte bepaald.

In lid 4 is bepaald dat als er een andere maximum bouwhoogte op de locatie is aangegeven, die norm als maximale bouwhoogte geldt.

In lid 5 is de afstand tot de voorste perceelsgrens bepaald en in lid 6 is bepaald dat de locatie ‘voor- en/of zijtuin’ voor maximaal 50% mag worden bebouwd. De bebouwing voor de voorgevel en naast de zijgevel moet hierbij gezamenlijk worden betrokken in de berekening.

Artikel 6.44 Aanvullende beoordelingsregels bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van een hoofdgebouw op de locatie 'voor- en/of zijtuin' in Bouwregelgebied 1

Dit artikel geeft aan welke aanvullende beoordelingsregelsan toepassing zijn, ten opzichte van artikel 6.12 die gelden voor omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op de locatie 'voor- en/of zijtuin’ voorzover het bouwwerk wordt gebouwd naast de zijgevel van het hoofdgebouw. Voor regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel, voor zover de gronden ook liggen op de locatie ‘voor- en/of zijtuin’ wordt verwezen naar artikel 6.46.

In lid 2 is bepaald hoe ver het bijbehorend bouwwerk uit de zijgevel mag uitsteken. Daarbij wordt loodrecht op de zijgevel gemeten.

In lid 3 is de maximale bouwhoogte bepaald.

In lid 4 is bepaald dat als er een andere maximum bouwhoogte op de locatie is aangegeven, die norm als maximale bouwhoogte geldt.

In lid 5 is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald.

in lid 6 is de afstand tot de voorgevel bepaald.

In lid 7 is bepaald dat, in afwijking van lid 5, ook tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en in lid 8 is bepaald dat de locatie ‘voor- en/of zijtuin’ voor maximaal 50% mag worden bebouwd. De bebouwing voor de voorgevel en naast de zijgevel moet hierbij gezamenlijk worden betrokken in de berekening.

Artikel 6.45 Toepassingsbereik erf- en perceelafscheiding en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in Bouwregelgebied 1

Het toepassingsbereik geeft aan op welke bouwwerken deze paragraaf ziet.

De regels zijn van toepassing op erf- en perceelafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in Bouwregelgebied 1, voor zover zij niet voldoen aan het vergunningsvrij bouwen in artikel 2.29 en 2.30 van het Bbl..

Artikel 6.46 Uitzondering vergunningplicht andere bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- en perceelafscheiding zijnde, in Bouwregelgebied 1

In dit artikel is bepaald dat in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 22.27 en 22.36 het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw en geen erf- en perceelsafscheiding zijnde, toestemmingsvrij is toegestaan (dus zonder vergunningplicht, meldplicht of informatieplicht) als voldaan wordt aan de vereisten in lid 2 en lid 3. In lid 2 is bepaald dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

In lid 3 is bepaald dat een bouwwerk, geen gebouw zijnde en geen erf- en perceelsafscheiding zijnde alleen mag worden gebouwd op een perceel waraop al een gebouw staat waramee het bouwwerk in functionele relatie staat.

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.

Artikel 12.3 Toepassingsbereik waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Dit artikel bepaalt het toepassingsbereik van de afdeling Archeologie. De regels zijn uitsluitend van toepassing op gronden die op de verbeelding zijn aangewezen als waarden- en beperkingengebied Archeologie. Binnen deze gebieden kunnen archeologische waarden aanwezig zijn of worden verwacht. Voor activiteiten die de bodem verstoren gelden daarom aanvullende regels ter bescherming van deze waarden.

Artikel 12.4 Oogmerk bescherming- en/of aandachtsgebieden Archeologie

Dit artikel beschrijft het doel van de archeologische regeling. De regels zijn gericht op het beschermen, behouden en waar nodig onderzoeken van (verwachte) archeologische waarden in de bodem. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het uitgangspunt dat archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in de bodem behouden blijft. Wanneer behoud niet mogelijk is, dient vooraf voldoende inzicht te worden verkregen in de aanwezige archeologische waarden.

Artikel 12.5 Algemene regels bouwactiviteiten waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

In dit artikel zijn de bouwactiviteiten opgenomen die zonder aanvullende archeologische beoordeling zijn toegestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende archeologische verwachtingswaarden.

Voor Archeologie 1 geldt de strengste bescherming. Bouwactiviteiten zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale verstoringsdiepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Voor Archeologie 2 geldt een minder strenge bescherming. Hier zijn bouwactiviteiten toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 100 m² en een maximale verstoringsdiepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Voor Archeologie 3 geldt de lichtste bescherming. In deze zone zijn bouwactiviteiten toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 500 m² en een maximale verstoringsdiepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

De gehanteerde oppervlaktematen sluiten aan op de verschillende archeologische verwachtingswaarden. Naarmate de verwachting lager is, wordt een grotere bodemingreep zonder nadere toetsing aanvaardbaar geacht.

Artikel 12.6 Vergunningplicht bouwactiviteiten waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Voor bouwactiviteiten die de in artikel 12.6 opgenomen oppervlakte- of dieptematen overschrijden, is een omgevingsvergunning vereist. Aan de vergunning kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van archeologische waarden. Voor reeds vergunde activiteiten geldt een uitzondering. De vergunning wordt verleend indien wordt voldaan aan de geldende beoordelingsregels voor archeologie.

Artikel 12.7 Beoordelingsregels bouwactiviteiten waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Dit artikel bevat de criteria voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten binnen het archeologisch waarden- en beperkingengebied. Een vergunning kan worden verleend wanneer uit archeologisch advies of onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, deze niet onevenredig worden aangetast of voldoende maatregelen worden getroffen om de waarden te behouden, onderzoeken of documenteren. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan

behoud in situ, archeologische opgravingen of archeologische begeleiding tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 12.9 Algemene regels uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Dit artikel bepaalt welke werken en werkzaamheden zonder aanvullende archeologische toets zijn toegestaan. Regulier beheer en onderhoud is altijd toegestaan. Daarnaast mogen binnen de verschillende archeologische zones werkzaamheden worden uitgevoerd zolang de bodemverstoring binnen de daarvoor vastgestelde oppervlakte- en dieptematen blijft.

Artikel 12.10 Vergunningplicht uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Voor werken en werkzaamheden die niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 12.10 geldt een vergunningplicht. Aan de vergunning kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van archeologische waarden. Bestaande rechten en reeds vergunde werkzaamheden zijn van deze vergunningplicht uitgezonderd. De vergunning wordt verleend indien wordt voldaan aan de geldende beoordelingsregels voor archeologie.

Artikel 12.11 Beoordelingsregels uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden waarden- en/of beschermingsgebieden Archeologie

Dit artikel bevat de criteria voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Een vergunning kan worden verleend wanneer uit archeologisch advies of onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, deze niet onevenredig worden aangetast of voldoende maatregelen worden getroffen om de waarden te behouden, onderzoeken of documenteren. Hierbij kan sprake zijn van behoud in de bodem, archeologisch onderzoek of archeologische begeleiding tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

BB

Na sectie '' worden zes secties ingevoegd, luidende:

Artikel 23.1 Toepassingsbereik

Het toepassingsbereik geeft aan waarvoor de regels in dit hoofdstuk gelden.

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels over het overgangsrecht.

Artikel 23.2 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 23.3 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 23.4 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 23.5 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 23.6 Citeertitel

Dit artikel geeft aan wat de officiële titel is van dit omgevingsplan.

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering ontwerpomgevingsplan Permekeplein	/join/id/publdata/gm1674/2026/7fa963e7a96a41aa800afeab6af36bd1/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 1 Ambitieboek	/join/id/publdata/gm1674/2026/3df458608fdb48fdb7f07324e9f1c2d0/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 2 M.E.R. Beoordeling	/join/id/publdata/gm1674/2026/df2ffe808bc6405f8c3a5055a79eff8f/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 3. Bodemonderzoek	/join/id/publdata/gm1674/2026/3d4f7ceabea4444eb0bc8216c7402445/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 4. Archeologisch onderzoek	/join/id/publdata/gm1674/2026/41d0bcd2c6cca42c984ed7a33811d6a43/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 5. Stikstofonderzoek	/join/id/publdata/gm1674/2026/0ae1357024a34b44b92f1a1bf2dab8a4/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 6. Ecologisch onderzoek	/join/id/publdata/gm1674/2026/5c90914c4f2e49808db376adfba94df4/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek	/join/id/publdata/gm1674/2026/edfe095b49e042638e4817d7c4424e41/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 8 Participatieverslag 2024	/join/id/publdata/gm1674/2026/81d502af9f4b2fb62d089e1747838d/nld@2026-09-21;15073578
Bijlage 9. Participatieverslag 2026	/join/id/publdata/gm1674/2026/92f9490f6504931923020bf2d411b56b/nld@2026-09-21;15073578

Motivering

1 Motivering en bijlagen

1.1 Motivering als bijlage

De motivering voor Omgevingsplanwijziging Permekeplein is bijgevoegd als bijlage Motivering ontwerpomgevingsplan Permekeplein.

1.2 Bijlagen bij motivering

De volgende bijlagen horen bij de motivering voor Omgevingsplanwijziging Permekeplein
- Bijlage 1 Ambitieboek
- Bijlage 2 M.E.R. Beoordeling
- Bijlage 3. Bodemonderzoek
- Bijlage 4. Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5. Stikstofonderzoek
- Bijlage 6. Ecologisch onderzoek
- Bijlage 7 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8 Participatieverslag 2024
- Bijlage 9. Participatieverslag 2026