gemeente wageningen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Wageningen

Nr. 542351

19 november 2026

Rectificatie van wijziging omgevingsplan – woongebieden Patrimonium (deels), Mouterij en omgeving

Dit gaat om een rectificatie van de publicatie van 16 november 2026. De aanpassing is het opnemen van de termijn waarin het omgevingsplan ter inzage ligt. Er zijn geen wijzigingen aangebracht in het plan en er heeft geen gewijzigde besluitvorming plaatsgevonden.

Burgemeester en wethouders van Wageningen maken bekend dat het ontwerp wijziging omgevingsplan – woongebieden Patrimonium (deels), Mouterij en omgeving voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Dit doen zij op basis van artikel 16.30 eerste lid van de Omgevingswet en artikel 12 van de Bekendmakingswet.

Ontwerp wijziging omgevingsplan

Met deze wijziging worden de plannen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervangen door een nieuw deel van het omgevingsplan. Deze eerste wijziging betreft het opstellen van een omgevingsplan voor het gronden die behoren tot:

- het bestemmingsplan de Mouterij;
- het bestemmingsplan Patrimonium;
- een klein gedeelte van het bestemmingsplan Wageningen, 2e herziening.

Daarnaast zijn de regels uit de paraplubestemmingsplannen Kamergewijze verhuur en duurzaam bouwen meegenomen.

Artikel I

Het ontwerp "wijziging omgevingsplan – woongebieden Patrimonium (deels), Mouterij en omgeving" is opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Terinzagelegging

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan is voor iedereen te bekijken vanaf 17 november 2026. U kunt het ontwerp op verschillende manieren bekijken:

- de tekst van het ontwerpbesluit vindt u in het Gemeenteblad via Overheid.nl > Officiële bekendmakingen;
- het ontwerp omgevingsplan en de bijbehorende stukken kunt u digitaal inzien via de volgende website: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Klik op de knop ‘regels op de kaart’ en zoek op adres of op de naam van de omgevingsplanwijziging. Kies voor het bestand dat is gelabeld als ‘ontwerp’.

Wilt u hulp bij het digitaal inzien van het plan? Neem dan contact met ons op (zie hiervoor het kopje ‘Vragen of informatie’).

Reageren op het plan

Iedereen kan tot en met 28 december 2026 mondeling of schriftelijk reageren op het ontwerp omgevingsplan. Dit heet het indienen van een zienswijze. In een zienswijze beschrijft u met welke punten van het plan u het wel of niet eens bent en waarom. Deze punten kunnen zij dan afwegen bij het nemen van onze beslissing. U moet uw zienswijze binnen 6 weken indienen. Dit kan op verschillende manieren:

- Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan de gemeenteraad van Wageningen, postbus 1, 6700 AA Wageningen. Vermeld u in het onderwerp ‘Zienswijze wijziging omgevingsplan – woongebieden Patrimonium (deels), Mouterij en omgeving.
- Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken (zie hiervoor het kopje ‘vragen of informatie’).

Vragen of informatie

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met Publiekszaken via het telefoonnummer (0317) – 492 911. Publiekszaken is bereikbaar tussen 8.30 en 17.00 uur. Via de gemeentelijke website (www.wageningen.nl) kunt u een afspraak maken.

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.

Artikel III Motivering bij besluit

Voor de motivering bij dit besluit zie: I Overzicht Documentenbijlagen

Wageningen, 03-11-2026
Burgemeester en wethouders van Wageningen

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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.~~
   In bijlage II Begripsbepalingen staat de betekenis van begrippen in dit omgevingsplan.

2. Als een begrip niet in de lijst staat, betekent een begrip in dit omgevingsplan hetzelfde als in de volgende regels van de rijksoverheid:
   a. de bijlage bij de Omgevingswet;
   b. bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
   c. bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
   d. bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   e. bijlage I bij het Omgevingsbesluit.

~~2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.~~

B

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 ~~[Gereserveerd]~~ Programma's

C

Na hoofdstuk 2 worden drie hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 3 Aanwijzing van gebieden en objecten

Afdeling 3.1 Uitleg van dit hoofdstuk

Artikel 3.1 Waar gaat dit hoofdstuk over?

Dit hoofdstuk wijst gebieden aan die nodig zijn voor de regels in dit omgevingsplan.

Afdeling 3.2 Aanwijzingen

Artikel 3.2 Omgevingsplangebied gemeente Wageningen

Er is een Omgevingsplangebied Wageningen. Dat zijn alle gronden waarvoor dit omgevingsplan geldt. Hierbij wordt het tijdelijk deel omgevingsplan buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3.3 Bouwvlakken binnen het omgevingsplangebied gemeente Wageningen

Er is een gebied Bouwvlakken. Dat zijn alle gronden waar een bouwvlak ligt.

Hoofdstuk 4 Algemene regels over activiteiten

Afdeling 4.1 Uitleg van dit hoofdstuk

Artikel 4.1 Waar gaat dit hoofdstuk over?

1. De regels in dit hoofdstuk gaan over allerlei soorten activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving.

   Die activiteiten zijn:
   a. gebruiken van gronden en bouwwerken (Afdeling 4.2);
   b. bouwen (Afdeling 4.3);
   c. aanleggen (Afdeling 4.4)
   d. slopen (Afdeling 4.5);
   e. milieubelastende activiteiten (Afdeling 4.6);
   f. activiteiten op of bij wegen of bij wateren (Afdeling 4.7);
   g. activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed en werelderfgoed (Afdeling 4.8);
   h. activiteiten met betrekking tot bomen, planten en dieren (Afdeling 4.9).

2. In dit hoofdstuk staan algemene regels. Dit zijn regels die gaan over meer dan één functie. Bij alle activiteiten kunnen ook specifieke regels gelden. Die gaan over één specifieke functie. Die specifieke regels staan in Hoofdstuk 5.

Artikel 4.2 Voor wie geldt dit hoofdstuk?

In dit hoofdstuk staan regels over activiteiten. Iedereen die zo'n activiteit uitvoert, moet zich houden aan de regels in dit hoofdstuk.

Afdeling 4.2 Gebruiken van gronden en bouwwerken

Paragraaf 4.2.1 Gebruiken van gronden en bouwwerken

Artikel 4.3 Waar gaat deze afdeling over?

1. In deze afdeling (Afdeling 4.2) staat hoe gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt.

2. Als in deze afdeling een omgevingsvergunning wordt genoemd, is dat een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of van bouwwerken.

Paragraaf 4.2.2 Algemene regels over het gebruik van gronden en bouwwerken

Artikel 4.4 Gebruik van gronden voor ondersteunende functies

1. Gronden hebben een 'hoofdgebruik'. Dit zijn functies genoemd in Hoofdstuk 5. Bijvoorbeeld: Bedrijf, Detailhandel, Groen, Maatschappelijk, Wonen. Daarnaast mogen gronden worden gebruikt voor functies die dat hoofdgebruik ondersteunen.

2. Zulke ondersteunende functies zijn in elk geval:
   a. water, zoals sloten, kanalen en vijvers, en wat daarbij hoort, zoals oevers;
   b. waterberging en riolering;
   c. allerlei soorten groen, zoals bomen, struiken en planten;
   d. paden.

Artikel 4.5 Gebruik van gronden voor speciale kleine gebouwen van algemeen belang

1. Dit artikel geldt voor speciale kleine gebouwen die van algemeen belang zijn. Bijvoorbeeld elektriciteitsgebouwen, bushokjes en toiletgebouwen.

2. Gronden mogen altijd worden gebruikt voor zulke speciale kleine gebouwen die van algemeen belang zijn.

Artikel 4.6 Gebruik van gronden voor beeldende kunstwerken

Gronden mogen altijd worden gebruikt voor beeldende kunstwerken.

Artikel 4.7 Regels over parkeren als de functie van een gebouw verandert

1. Dit artikel gaat over parkeren. Dit artikel geldt alleen als een gebouw gebruikt gaat worden voor een andere functie.

2. Er moet genoeg ruimte zijn om te parkeren.

3. Het bevoegd gezag gebruikt de beleidsregels uit de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2025' om te beoordelen of er genoeg ruimte is om te parkeren. Als de beleidsregels veranderen, gebruikt het bevoegd gezag de nieuwe beleidsregels.

Artikel 4.8 Gebruik van een woning

Twee of meer alleenstaanden mogen niet met elkaar in een woning wonen, tenzij wordt voldaan aan de regels over kamerverhuur in Artikel 4.9, Artikel 4.10 of Artikel 4.11.

Artikel 4.9 Kamerverhuur in een woning, kantoor, winkel of horecalocatie (vergunningplicht)

1. Dit artikel gaat over het verhuren van kamers als onzelfstandige woonruimte in een woning, kantoor, winkel of horecalocatie. Dit artikel geldt alleen als de woning, kantoor, winkel of horecalocatie is toegestaan volgens Hoofdstuk 5.

2. Om kamers te verhuren is een omgevingsvergunning nodig.

3. Er is geen omgevingsvergunning nodig als wordt voldaan aan Artikel 4.10 of Artikel 4.11.

4. Er is geen omgevingsvergunning nodig in het gebied Studentenflats.

5. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als is voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de kamerverhuur heeft geen ongewenste gevolgen voor de leefbaarheid;
   b. de kamerverhuur heeft geen ongewenste gevolgen voor het straatbeeld;
   c. er is genoeg ruimte om auto's en fietsen te parkeren.

6. Burgemeester en wethouders gebruiken de 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2021' om te beoordelen of er ongewenste gevolgen zijn voor de leefbaarheid en het straatbeeld. Als de beleidsregels veranderen, gebruiken burgemeester en wethouders de nieuwe beleidsregels.

7. Burgemeester en wethouders gebruiken de beleidsregels uit de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2025' om te beoordelen of er genoeg ruimte is om te parkeren. Als de beleidsregels veranderen, gebruiken burgemeester en wethouders de nieuwe beleidsregels.

Artikel 4.10 Kamerverhuur in een woning: hospitaverhuur (geen vergunningplicht)

1. Dit artikel gaat over hospitaverhuur.

2. De eigenaar van een woning mag in die woning kamers verhuren zonder omgevingsvergunning.

3. De hoofdhuurder van een woning van een woningbouwcorporatie of andere toegelaten instelling mag in die woning kamers verhuren zonder omgevingsvergunning.

4. Bij het verhuren van kamers gelden de volgende voorwaarden:
   a. de eigenaar of hoofdhuurder woont zelf ook in de woning;
   b. de eigenaar of hoofdhuurder verhuurt maximaal twee kamers;
   c. de oppervlakte van een verhuurde kamer is minimaal 10 m^2;
   d. er woont maximaal één persoon in elke verhuurde kamer.

Artikel 4.11 Kamerverhuur op de bovenverdieping (geen vergunningplicht)

1. Dit artikel gaat over het verhuren van kamers op de bovenverdieping als onzelfstandige woonruimte. Dit artikel geldt alleen waar op de begane grond wonen niet is toegestaan. Hoofdstuk 5 regels waar wonen is toegestaan.

2. Er is geen omgevingsvergunning nodig om kamers te verhuren. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
   a. er worden geen kamers verhuurd op de begane grond;
   b. er worden geen kamers verhuurd in een bijgebouw;
   c. er worden geen kamers verhuurd in woningen;
   d. er worden geen kamers verhuurd in een bedrijfswoning;
   e. er worden geen kamers verhuurd op een bedrijventerrein;
   f. er worden per locatie niet meer dan 9 kamers verhuurd;
   g. er woont maximaal één persoon in elke verhuurde kamer.

Artikel 4.12 Vergunning bedrijf aan huis

1. Voor een bedrijf aan huis is een omgevingsvergunning nodig.

2. Burgemeester en wethouders verlenen alleen een omgevingsvergunning voor de volgende bedrijven:
   a. het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals een opticien, kapsalon, schoonheidssalon, uitzendbureau of reclamebureau;
   b. het uitoefenen van een ambacht, zoals een siersmid.

3. Burgemeester en wethouders verlenen geen omgevingsvergunning voor een prostitutiebedrijf, seksinrichting of escortbedrijf.

4. Burgemeester en wethouder verlenen de vergunning als is voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. alleen de bewoner voert werkzaamheden uit voor het bedrijf;
   b. het bedrijf staat in de Bedrijvenlijst, onder categorie 1 of 2, in Bedrijvenlijst (III); of
   c. het bedrijf staat niet in de Bedrijvenlijst onder categorie 1 of 2, maar het bedrijf is volgens burgemeester en wethouders wel vergelijkbaar. Vergelijkbaar betekent: het bedrijf heeft dezelfde soort gevolgen voor de leefomgeving;
   d. volgens burgemeester en wethouders leidt het bedrijf niet tot zoveel extra verkeer dat het normale verkeer er last van heeft;
   e. als de garage, die hoort bij de woning, wordt gebruikt voor het bedrijf is er op het erf minimaal één parkeerplaats;
   f. volgens burgemeester en wethouders heeft de aan- en afvoer van goederen geen negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving;
   g. het bedrijf gebruikt maximaal 30% van het totale bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen op het bouwperceel; en
   h. het bedrijf gebruikt maximaal de ruimte die staat in de tabel hieronder:

De oppervlakte van het bouwperceel	De ruimte voor het bedrijf aan huis
0 - 750 m^2	maximaal 45 m^2
751 - 1500 m^2	maximaal 60 m^2
1501 m^2 of meer	maximaal 75 m^2

Artikel 4.13 Vergunning bed & breakfast

1. Voor een bed & breakfast is een omgevingsvergunning nodig.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast is in een woning of in een bijgebouw bij een woning;
b. alleen de bewoner voert werkzaamheden uit voor de bed & breakfast;
c. volgens burgemeester en wethouders leidt de bed & breakfast niet tot zoveel extra verkeer dat het normale verkeer er last van heeft;
d. als de garage die hoort bij de woning wordt gebruikt voor de bed & breakfast is er op het erf minimaal één parkeerplaats;
e. volgens burgemeester en wethouders heeft de aan- en afvoer van goederen geen negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving;
f. volgens burgemeester en wethouders houdt de woning een woonkarakter; deze blijft er uitzien als een woning;
g. er overnachten maximaal 5 personen per nacht;
h. de ruimte voor bed & breakfast wordt niet gebruikt als zelfstandige woning. Dit betekent dat er geen keuken of kooktoestel is.
i. de bed & breakfast gebruikt maximaal 30% van het totale bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen op het bouwperceel:
j. de bed & breakfast gebruikt maximaal de ruimte die staat in de tabel hieronder:

De oppervlakte van het bouwperceel	De ruimte voor de bed & breakfast
0 - 750 m^2	maximaal 45 m^2
751 - 1500 m^2	maximaal 60 m^2
1501 m^2 of meer	maximaal 75 m

Artikel 4.14 Vergunning voor verandering van wegen

1. Er is een omgevingsvergunning nodig om een weg te veranderen als de weg daardoor komt te liggen op gronden waar een weg niet is toegestaan volgens Hoofdstuk 5.

2. Het bevoegd gezag verleent alleen een omgevingsvergunning voor kleine veranderingen aan wegen, en alleen voor de volgende veranderingen:
   a. het veranderen van de plek waar een weg ligt;
   b. het veranderen van de indeling van een weg;
   c. het veranderen van de manier waarop wegen op elkaar aansluiten.

3. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als de verandering volgens het bevoegd gezag nodig is vanwege de verkeersveiligheid of de hoeveelheid verkeer.

Artikel 4.15 Verbod gebruik van gronden

1. Deze activiteiten zijn verboden:
   a. grond of zand opslaan, of ander materiaal dat uit de bodem komt;
   b. vaten, kisten, werktuigen, machines of onderdelen daarvan opslaan;
   c. (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen opslaan;
   d. gronden en gebouwen gebruiken voor prostitutie, seksbedrijven en escortbedrijven.

2. Het is ook verboden om deze activiteiten door iemand anders te laten doen.

Afdeling 4.3 Bouwen

Paragraaf 4.3.1 Uitleg van deze afdeling

Artikel 4.16 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 4.3) staan regels over bouwen en bouwwerken.

Paragraaf 4.3.2 Algemene regels over bouwen

Subparagraaf 4.3.2.1 Algemene regels over alle soorten bouwwerken

Artikel 4.17 Waar gaan deze regels over?

In deze paragraaf (Subparagraaf 4.3.2.1) staan regels die gaan over alle soorten bouwwerken.

Artikel 4.18 Ondergeschikte bouwdelen

Als in dit omgevingsplan regels staan over de plaats van een gebouw, bijvoorbeeld in een bouwvlak, dan geldt een uitzondering voor ondergeschikte bouwdelen. Ondergeschikte bouwdelen zijn kleine delen van een bouwwerk, die minder belangrijk zijn voor de uitstraling en afmeting van een gebouw. Bijvoorbeeld een buitentrap, een fundering, een dakgoot, een balkon, een schoorsteen of een ventilatiekanaal. Ondergeschikte bouwdelen mogen uitsteken, maar niet meer dan 1,5 meter.

Artikel 4.19 Bouwwerken die groter zijn dan volgens de regels mag

In Afdeling 4.3 en Hoofdstuk 5 staan regels over de maten van bouwwerken. Bijvoorbeeld over de hoogte of de oppervlakte daarvan. Soms is een bouwwerk groter. Bijvoorbeeld: het is hoger, of de oppervlakte is groter. Dat mag als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwwerk was al groter voordat de regels van dit plan van kracht werden;
b. voor dat bouwwerk is er een geldige vergunning of het bouwwerk mocht worden gebouwd zonder vergunning.

Artikel 4.20 Bouwwerken die dichterbij een grens staan dan volgens de regels mag

In Afdeling 4.3 en Hoofdstuk 5 staan regels over de afstand van bouwwerken tot bepaalde grenzen. Bijvoorbeeld over de afstand van een woning tot de grens tussen twee tuinen. Soms staat een bouwwerk dichterbij. Dat mag als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwwerk stond al dichterbij, voordat de regels van dit plan van kracht werden;
b. voor dat bouwwerk is er een geldige vergunning of het bouwwerk mocht worden gebouwd zonder vergunning.

Artikel 4.21 Een bebouwingspercentage dat groter is dan volgens de regels mag

In Afdeling 4.3 en Hoofdstuk 5 staan regels over bebouwingspercentage. Dat is welk deel van een perceel mag worden volgebouwd. Soms staan er meer bouwwerken. Dat mag als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwwerken stonden er al, voordat de regels van dit plan van kracht werden;
b. voor die bouwwerken is er een geldige vergunning of die bouwwerken mochten worden gebouwd zonder vergunning.

Artikel 4.22 Onder de grond bouwen

1. Dit artikel gaat over het bouwen van bouwwerken onder de grond.

2. Een bouwwerk onder de grond mag alleen worden gebouwd in een bouwvlak.

3. Een bouwwerk mag maximaal 4.00 meter diep worden gebouwd.

Artikel 4.23 Bouwen van speciale kleine gebouwen

1. Dit artikel geldt voor de speciale kleine gebouwen die zijn toegestaan volgens Artikel 4.5.

2. Een speciaal klein gebouw mag een inhoud hebben van maximaal 50,00 m^3.

Artikel 4.24 Bouwen van beeldende kunstwerken

1. Dit artikel geldt voor beeldende kunstwerken die zijn toegestaan volgens Artikel 4.6.

2. Een beeldend kunstwerk moet voldoen aan deze regels:
   a. de inhoud van het kunstwerk is maximaal 50,00 m^3;
   b. de hoogte van het kunstwerk is maximaal 40,00 meter.

Artikel 4.25 Bouwen van zendmasten, ontvangmasten en/of sirenemasten

1. Dit artikel geldt voor zendmasten, ontvangmasten en sirenemasten die hoger zijn dan de maximale bouwhoogte volgens Afdeling 4.3 en Hoofdstuk 5.

2. Een zendmast moet voldoen aan deze regels:
   a. De bouwhoogte van de mast maximaal 40,00 meter is; en
   b. de mast kan volgens burgemeester en wethouders zorgvuldig worden ingepast.

3. Burgemeester en wethouders gebruiken de beleidsregels uit het 'Antennebeleid Wageningen 2012' om te beoordelen of een mast zorgvuldig kan worden ingepast. Als de beleidsregels veranderen, gebruiken burgemeester en wethouders de nieuwe beleidsregels.

Artikel 4.26 Bouwen van ooievaarsnesten

Een ooievaarsnest mag maximaal 40,00 meter hoog zijn.

Artikel 4.27 Bouwen van plaatselijke verhogingen

1. Dit artikel geldt voor plaatselijke verhogingen die hoger zijn dan de maximale bouwhoogte van gebouwen volgens de regels van Afdeling 4.3 en Hoofdstuk 5. Een plaatselijke verhoging is bijvoorbeeld een schoorsteen, een afvoerpijp, de opbouw van een liftschacht of een dakraam.

2. Een plaatselijke verhoging moet voldoen aan deze regels:
   a. de oppervlakte van de plaatselijke verhoging is maximaal 10% van het bouwvlak;
   b. de hoogte van de plaatselijke verhoging is maximaal 25% van de maximale bouwhoogte;
   c. het bouwwerk voldoet aan de regels in Artikel 4.30 tot en met Artikel 4.32 (bouwen rondom de molen).

3. Er is een uitzondering in het gebied Studentenflats. Daar zijn plaatselijke verhogingen niet toegestaan als deze hoger zijn dan de maximale bouwhoogte.

4. Voor het bouwen van een plaatselijke verhoging is altijd een omgevingsvergunning nodig. Artikel 22.27 en Artikel 22.36 van het omgevingsplan zijn niet van toepassing.

Artikel 4.28 Duurzaam bouwen

1. Dit artikel geldt voor een bouwwerk dat duurzaam wordt gebouwd en dat daardoor:
   a. hoger is dan de maximale bouwhoogte van bouwwerken volgens de regels in Afdeling 4.3 en Hoofdstuk 5; of
   b. staat buiten het bouwvlak.

2. Het bouwwerk mag worden gebouwd als het bevoegd gezag de afwijking nodig vindt voor:
   a. het isoleren van muren of daken; of
   b. installaties om duurzame energie op te wekken; of
   c. installaties die nodig zijn om het gebouw energiezuiniger te maken.

3. Voor het bouwen van een duurzaam bouwwerk is een omgevingsvergunning nodig. Artikel 22.27 van het omgevingsplan is niet van toepassing. Een omgevingsvergunning is niet nodig als Artikel 22.36 van het omgevingsplan van toepassing is.

Artikel 4.29 Bouwen bij archeologische waarden

1. Dit artikel geldt in het gebied Archeologie. In het gebied Archeologie mag een bouwwerk alleen worden gebouwd als het voldoet aan dit artikel.

2. Een bouwwerk dat geen gebouw is, mag worden gebouwd als dat nodig is voor archeologisch onderzoek. Bijvoorbeeld een hek of een paal voor verlichting.

3. Een bestaand bouwwerk mag worden vervangen, vernieuwd of veranderd. Daarbij mag de oppervlakte van het bouwwerk niet groter worden. De oppervlakte wordt gemeten ter hoogte van het straatpeil en onder de grond.

4. Bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 250,00 m^2 zijn toegestaan. –

5. Bouwwerken zijn toegestaan op een plek waarvan zeker is dat daar geen archeologische waarden (meer) zijn of dat aanwezige archeologische waarden niet worden beschadigd. Dit moet blijken uit onderzoek.

6. Bouwwerken zijn toegestaan als het bevoegd gezag het niet nodig vindt om de vergunning te weigeren voor het behouden en beschermen van archeologische waarden.

7. Voor het bouwen in het gebied Archeologie is altijd een omgevingsvergunning nodig. Artikel 22.27 en Artikel 22.36 van het omgevingsplan zijn niet van toepassing.

Artikel 4.30 Bouwen rondom de molen - 0 tot 166 meter

1. Dit artikel geldt in het gebied Molenbiotoop 0-166.

2. Een bouwwerk mag niet hoger zijn dan de onderste punt van de molen. Dit wordt gemeten als de wiek recht naar beneden staat.

3. Een gebouw mag ook niet hoger zijn dan 22,50 meter ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil.

Artikel 4.31 Bouwen rondom de molen - 166 tot 400 meter

1. Dit artikel geldt in het gebied Molenbiotoop 166-400.

2. Een bouwwerk mag niet hoger zijn dan:
   a. de onderste punt van de wiek van de molen; plus
   b. 1/50 deel van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

3. Een gebouw mag ook niet hoger zijn dan 22,50 meter ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil.

Artikel 4.32 Bouwen rondom de molen - uitzondering

1. Een bouwwerk dat niet voldoet aan Artikel 4.30 of Artikel 4.31 kan toch worden toegelaten. Het bevoegd gezag maakt dan een speciale afweging zoals aangegeven in dit artikel.

2. Het bevoegd gezag weigert de omgevingsvergunning als:
   a. de molen door het bouwen blijvend niet meer genoeg wind kan vangen;
   b. het bevoegd gezag geen voorwaarden kan stellen om dat effect te voorkomen of te verminderen;
   c. dit effect volgens het bevoegd gezag zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager.

3. Het bevoegd gezag weigert de omgevingsvergunning ook als:
   a. de cultuurhistorische waarde door het bouwen blijvend wordt aangetast;
   b. het bevoegd gezag geen voorwaarden kan stellen om dat effect te voorkomen of te verminderen;
   c. dit effect volgens het bevoegd gezag zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager.

4. Het bevoegd gezag vraagt bij de beoordeling van een aanvraag advies aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van molens.

Subparagraaf 4.3.2.2 Algemene regels over gebouwen

Artikel 4.33 Waar gaan deze regels over?

In deze paragraaf (Subparagraaf 4.3.2.2) staan regels die gaan over gebouwen.

Artikel 4.34 Gebouwen

1. Een gebouw mag alleen worden gebouwd in een bouwvlak.

2. De maximale goothoogte van een gebouw staat op de kaart met de omgevingsnorm Maximum goothoogte gebouw.

3. De maximale bouwhoogte van een gebouw staat op de kaart met de omgevingsnorm Maximum bouwhoogte gebouw.

Artikel 4.35 Parkeren bij nieuwe gebouwen en uitbreiding van gebouwen

1. Dit artikel gaat over parkeren. Dit artikel geldt voor nieuwe gebouwen of uitbreiding van gebouwen.

2. Er moet genoeg ruimte zijn om te parkeren.

3. Het bevoegd gezag gebruikt de beleidsregels uit de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2025' om te beoordelen of er genoeg ruimte is om te parkeren. Als de beleidsregels veranderen, gebruikt het bevoegd gezag de nieuwe beleidsregels.

Subparagraaf 4.3.2.3 Algemene regels over hoofdgebouwen

Artikel 4.36 Waar gaan deze regels over?

In deze paragraaf (Subparagraaf 4.3.2.3) staan regels die gaan over hoofdgebouwen. Een hoofdgebouw is het belangrijkste gebouw op een perceel als het gaat om de toegestane functie.

Artikel 4.37 Hoofdgebouwen

1. Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd in een bouwvlak.

2. De maximale goothoogte van een hoofdgebouw staat op de kaart met de omgevingsnorm Maximum goothoogte hoofdgebouw.

3. De maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw staat op de kaart met de omgevingsnorm Maximum bouwhoogte hoofdgebouw.

Subparagraaf 4.3.2.4 Algemene regels over bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Artikel 4.38 Waar gaan deze regels over?

In deze paragraaf (Subparagraaf 4.3.2.4) staan regels die gaan over bouwwerken die geen gebouw zijn. Bijvoorbeeld schuttingen, hekken, overkappingen, klimrekken of lantaarnpalen.

Artikel 4.39 Bouwwerken die geen gebouwen zijn

1. Een afscheiding tussen twee tuinen of erven (zoals een schutting, hek of muur) mag maximaal 2,00 meter hoog zijn.

2. Er is een uitzondering: de afscheiding mag maximaal 1,00 meter hoog zijn als de afscheiding staat vóór de gevel van het hoofdgebouw die is gericht naar een gebied dat openbaar toegankelijk is, zoals een straat of voetpad.

3. Een ander bouwwerk dat geen gebouw is (bijvoorbeeld een klimrek of een lantaarnpaal) mag maximaal 4,00 meter hoog zijn.

Afdeling 4.4 Aanleggen

Paragraaf 4.4.1 Uitleg van deze afdeling

Artikel 4.40 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 4.4) staan regels over aanleggen. Aanleggen is het uitvoeren van werkzaamheden op of in de grond. Bijvoorbeeld:
a. het aanleggen van een weg of een vijver;
b. het graven of boren van een gat; of
c. het planten van een boom.
Het bouwen van een bouwwerk valt niet onder aanleggen.

Artikel 4.41 Omgevingsvergunning

Als in deze afdeling een omgevingsvergunning wordt genoemd, is dat een omgevingsvergunning voor het aanleggen.

Paragraaf 4.4.2 Algemene regels over aanleggen

Artikel 4.42 Omgevingsvergunning voor aanleggen bij archeologische waarden

1. Dit artikel geldt in het gebied Archeologie.

2. Er is een omgevingsvergunning nodig voor de volgende werkzaamheden:
   a. werkzaamheden in de grond, dieper dan 30,00 centimeter;
   b. het waterpeil verlagen of verhogen;
   c. een bos of boomgaard aanleggen;
   d. boomstronken verwijderen;
   e. ondergrondse leidingen aanleggen en constructies, installaties of apparatuur die daarmee te maken hebben.

3. Er is geen omgevingsvergunning nodig voor de volgende werkzaamheden:
   a. werkzaamheden met een oppervlakte van minder dan 250,00 m^2;
   b. werkzaamheden waarvoor een andere vergunning is verleend;
   c. werkzaamheden die al zijn begonnen toen deze regels zijn gaan gelden;
   d. normaal onderhoud en beheer van de gronden;
   e. werkzaamheden voor archeologisch onderzoek.

4. Een archeologisch rapport is een onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het archeologisch rapport moet een bijlage bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn.

5. Het bevoegd gezag weigert de aanvraag alleen als dat volgens het bevoegd gezag nodig is voor het behouden en beschermen van archeologische waarden.

6. Het bevoegd gezag kan voorschriften opnemen in de omgevingsvergunning. Bijvoorbeeld over:
   a. het nemen van maatregelen om te zorgen dat archeologische resten in de grond kunnen worden bewaard;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeoloog of een andere deskundige.

Artikel 4.43 Omgevingsvergunning voor aanleggen rondom de molen

1. Dit artikel geldt in het gebied Molenbiotoop 0-166 en in het gebied Molenbiotoop 166-400.

2. Dit artikel geldt alleen voor deze werkzaamheden:
   a. gronden ophogen;
   b. bovengrondse constructies, installaties of apparatuur aanleggen;
   c. planten van bomen, struiken en planten. Dit geldt alleen voor bomen, struiken en planten die te hoog kunnen worden.

3. In het gebied Molenbiotoop 0-166 is een omgevingsvergunning nodig om deze werkzaamheden uit te voeren als die hoger zijn dan de onderste punt van de wiek van de molen. Dit wordt gemeten als de wiek recht naar beneden staat.

4. In het gebied Molenbiotoop 166-400 is een omgevingsvergunning nodig om deze werkzaamheden uit te voeren als die hoger zijn dan:
   a. de onderste punt van de wiek van de molen; plus
   b. 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

5. Er is geen omgevingsvergunning nodig voor normaal onderhoud, gebruik en beheer.

6. Burgemeester en wethouders weigeren de omgevingsvergunning als:
   a. de molen door de werkzaamheden blijvend niet meer genoeg wind kan vangen;
   b. burgemeester en wethouders geen voorwaarden kunnen stellen om dat effect te voorkomen of te verminderen;
   c. dit effect volgens burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager.

7. Burgemeester en wethouders weigeren de omgevingsvergunning ook als:
   a. de cultuurhistorische waarde door de werkzaamheden blijvend wordt aangetast;
   b. burgemeester en wethouders geen voorwaarden kunnen stellen om dat effect te voorkomen of te verminderen;
   c. dit effect volgens burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager.

8. Burgemeester en wethouders vragen bij de beoordeling van een aanvraag advies aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van molens.

Afdeling 4.5 Slopen (gereserveerd)

[Gereserveerd]

Afdeling 4.6 Milieubelastende activiteiten (gereserveerd)

[Gereserveerd]

Afdeling 4.7 Activiteiten op of bij wegen of bij wateren (gereserveerd)

[Gereserveerd]

Afdeling 4.8 Activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed en werelderfgoed (gereserveerd)

[Gereserveerd]

Afdeling 4.9 Activiteiten met betrekking tot bomen, planten en dieren (gereserveerd)

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 5 Specifieke regels over functies

Afdeling 5.1 Uitleg van dit hoofdstuk

Artikel 5.1 Waar gaat dit hoofdstuk over?

In dit hoofdstuk komen de functies aan bod. De functie van gronden zegt iets over hoe gronden mogen worden gebruikt. Bijvoorbeeld: bedrijf, detailhandel, grond, maatschappelijk of wonen. Bij alle functies gelden de algemene regels over activiteiten uit Hoofdstuk 4. Daarnaast gelden specifieke regels per functie. Die specifieke regels staan in dit hoofdstuk.

Artikel 5.2 Voor wie geldt dit hoofdstuk?

In dit hoofdstuk staan regels over activiteiten. Iedereen die zo'n activiteit uitvoert, moet zich houden aan de regels in dit hoofdstuk.

Afdeling 5.2 Bedrijf

Paragraaf 5.2.1 Inleidende bepalingen

Artikel 5.3 Waar gaat deze afdeling over?

De regels in deze afdeling (Afdeling 5.2) gaan over de functie Bedrijf.

Paragraaf 5.2.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 5.4 Waarvoor mogen gronden worden gebruikt?

1. (gereserveerd)

2. In het gebied Bedrijf - nutsvoorziening mogen gronden worden gebruikt voor nutsvoorzieningen. Een nutsvoorziening is een bouwwerk van algemeen belang zoals een rioolgemaal, een elektriciteitshuisje of een afvalcontainer.

3. Gronden mogen worden gebruikt voor de volgende functies:
   a. tuinen, erven en terreinen;
   b. wegen;
   c. parkeerplaatsen.
   Dit is een aanvulling op Artikel 4.4.

Paragraaf 5.2.3 Bouwen

Artikel 5.5 Bouwwerken die geen gebouw zijn

1. Dit artikel gaat over bouwwerken die geen gebouw zijn. Bijvoorbeeld hekwerken, lichtmasten en vlaggenmasten.

2. Een afscheiding tussen twee tuinen of erven (zoals een schutting, hek of muur) is maximaal 2,00 meter hoog.

3. Er is een uitzondering als de afscheiding staat vóór de gevel die naar de weg is gericht. Dan is de afscheiding maximaal 1,00 meter hoog.

4. Een ander bouwwerk dat geen gebouw is (zoals een lichtmast) is maximaal 4.00 meter hoog.

5. Er is een uitzondering op Artikel 5.5, vierde lid: een ander bouwwerk dat geen gebouw is, mag maximaal 5.00 meter hoog zijn als dit bouwwerk is gebouwd voordat deze regels zijn gaan gelden.

Afdeling 5.3 Detailhandel

Paragraaf 5.3.1 Inleidende bepalingen

Artikel 5.6 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 5.3) staan regels over de functie Detailhandel.

Paragraaf 5.3.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 5.7 Waarvoor mogen gronden worden gebruikt?

1. Gronden mogen worden gebruikt voor detailhandel.

2. detailhandel mag alleen op de begane grond.

3. bruto-vloeroppervlakte van de ruimte is maximaal 250,00 m².

4.
Gronden mogen worden gebruikt voor de volgende ondersteunende functies:
a. tuinen, erven en terreinen;
b. wegen;
c. parkeerplaatsen.
Dit is een aanvulling op Artikel 4.4.

Artikel 5.8 Vergunningplicht voor het splitsen van een detailhandelsbedrijf

1. Er is een omgevingsvergunning nodig om een detailhandelsbedrijf met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 250,00 m² te splitsen in twee of meer detailhandelsbedrijven. De vergunning is alleen nodig als er na de splitsing een detailhandelsbedrijf overblijft van meer dan 250,00 m².

2. Belangenafweging
Burgemeester en wethouders wegen bij de beoordeling van de aanvraag het belang van de aanvrager af tegen deze belangen:
a. het belang van anderen, die nadeel kunnen hebben van de splitsing;
b. het belang van het straatbeeld;
c. het belang van het bebouwingsbeeld.

Paragraaf 5.3.3 Bouwen

[Gereserveerd]

Afdeling 5.4 Garage

Paragraaf 5.4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 5.9 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 5.4) staan regels over de functie Garage.

Paragraaf 5.4.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 5.10 Waarvoor mogen gronden worden gebruikt?

1. Gronden mogen worden gebruikt voor garages.

2.
Een garage mag niet worden gebruikt voor:
a. het opslaan van spullen die bedoeld zijn voor verkoop, handel en distributie;
b. activiteiten van een bedrijf.

Paragraaf 5.4.3 Bouwen

Artikel 5.11 Bouwregels voor garages

Voor het bouwen van een garage gelden de volgende voorwaarden:
a. de garage hoort bij één van de woningen aan de Churchillweg 62 en 64;
b. de goothoogte van de garage is maximaal 3.00 meter;
c. de bouwhoogte van de garage is maximaal 5,00 meter;
d. de garage moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan De Mouterij. Dit betekent dat de kleur, het materiaal en andere kenmerken van bouwwerken moeten passen binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 5.12 Bouwregels voor andere bouwwerken

Er mogen geen bouwwerken die geen gebouw zijn worden gebouwd. Bijvoorbeeld schuttingen, overkappingen, schommels of lantaarnpalen.

Afdeling 5.5 Groen

Paragraaf 5.5.1 Inleidende bepalingen

Artikel 5.13 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 5.5) staan regels over de functie Groen.

Paragraaf 5.5.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 5.14 Waarvoor mogen gronden worden gebruikt?

1. Gronden mogen worden gebruikt voor:
   a. allerlei soorten groen, zoals bomen, struiken en planten;
   b. bermen;
   c. voetpaden en (brom)fietspaden;
   d. speeltoestellen en speelveldjes;
   e. kramen en andere uitstralingen;
   f. water zoals sloten, kanalen en vijvers en wat daarbij hoort, zoals oevers;
   g. waterberging en riolering.

2. In het gebied Groen - parkeren mogen gronden worden gebruikt voor parkeerplaatsen.

Paragraaf 5.5.3 Bouwen

Artikel 5.15 Bouwregels voor gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5.16 Bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn

1. Dit artikel gaat over bouwwerken die geen gebouw zijn. Bijvoorbeeld hekken, klimrekken of lantaarnpalen.

2. Een afscheiding met een ander terrein (zoals een schutting, hek of muur) is maximaal 1,50 meter hoog.

3. Een ander bouwwerk dat geen gebouw is (zoals een klimrek of een lantaarnpaal) is maximaal 4.00 meter hoog.

Artikel 5.17 Beeldkwaliteit

In het gebied Beeldkwaliteit - De Mouterij moeten bouwwerken voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan De Mouterij. Dit betekent dat de kleur, het materiaal en andere kenmerken van bouwwerken moeten passen binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan.

Paragraaf 5.5.4 Aanleggen

Artikel 5.18 Beeldkwaliteit

Als iets wordt aangelegd in het gebied Beeldkwaliteit - De Mouterij, dan moet dat voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan De Mouterij. Dit betekent dat de kleur, het materiaal en andere kenmerken moeten passen binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan.

Afdeling 5.6 Maatschappelijk

Paragraaf 5.6.1 Inleidende bepalingen

Artikel 5.19 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 5.6) staan regels over de functie Maatschappelijk.

Paragraaf 5.6.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 5.20 Waarvoor mogen deze gronden worden gebruikt?

1. Gronden mogen worden gebruikt voor maatschappelijke functies, bijvoorbeeld:
   a. een school;
   b. een museum;
   c. een bioscoop of filmtheater;
   d. een cultureel centrum;
   e. een sociale werkplaats;
   f. een wijkcentrum;
   g. een kerk of andere religieuze functie;
   h. een huisartsenpraktijk, ziekenhuis of andere medische functie;
   i. sport, maar alleen als de functie staat in de Bedrijvenlijst in Bedrijvenlijst (I) onder categorie 1;
   j. dienstverlening door de overheid.

2. detailhandel en horeca zijn ook toegestaan, als deze het hoofdgebruik ondersteunen.

3. Gronden mogen worden gebruikt voor de volgende ondersteunende functies:
   a. tuinen, erven en terreinen;
   b. wegen;
   c. parkeerplaatsen.
   Dit is een aanvulling op Artikel 4.4.

Artikel 5.21 Vergunningplicht voor andere sportfuncties

1. Er is een omgevingsvergunning nodig om gronden te gebruiken voor een sportfunctie die niet in Bedrijvenlijst (I) onder categorie 1 staat.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als burgemeester en wethouders vinden dat de sportfunctie lijkt op een sportfunctie die wel in Bedrijvenlijst (I) onder categorie 1 staat. Burgemeester en wethouders kijken hierbij naar de invloed die de sportfunctie heeft op de omgeving.

Paragraaf 5.6.3 Bouwen

[Gereserveerd]

Afdeling 5.7 Tuin

Paragraaf 5.7.1 Inleidende bepalingen

Artikel 5.22 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 5.7) staan regels over de functie Tuin.

Paragraaf 5.7.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 5.23 Waarvoor mogen gronden worden gebruikt?

1. Gronden mogen worden gebruikt voor een tuin.

2. In het gebied Erkers mogen gronden worden gebruikt voor erkers.

3. Gronden mogen worden gebruikt voor parkeren, alleen op een oprit. Dit is een aanvulling op Artikel 4.4.

Artikel 5.24 Vergunningplicht voor een zwembad

1. Er is een omgevingsvergunning nodig om gronden te gebruiken voor een zwembad.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als wordt voldaan aan deze voorwaarden:

a. het zwembad is voor privégebruik;
b. het zwembad is niet overdekt;
c. de oppervlakte van het zwembad is maximaal 5% van de totale oppervlakte van het perceel;
d. de oppervlakte van het zwembad is maximaal 125,00 m^2;
e. de rand van het zwembad ligt op maximaal 10,00 centimeter boven het maaiveld;
f. het zwembad ligt minimaal 15.00 meter vanaf de grens van het bouwperceel.

Artikel 5.25 Verbod voor tennisbanen

Het is verboden om gronden te gebruiken voor een tennisbaan.

Paragraaf 5.7.3 Bouwen

Artikel 5.26 Bouwregels voor gebouwen

1. In het gebied Erker uitgesloten mogen geen gebouwen worden gebouwd.

2. In het gebied Erkers mogen geen gebouwen worden gebouwd, behalve erkers. Zie daarvoor Artikel 5.27.

Artikel 5.27 Bouwregels speciaal voor erkers

1. Een erker moet voldoen aan deze regels:
   a. de erker is een uitbouw van een woning;
   b. de erker steekt niet meer dan 1,00 meter uit de gevel waar hij aan vast is gebouwd;
   c. de erker is niet breder dan 2/3 van de breedte van de gevel waar hij aan vast is gebouwd;
   d. de bouwhoogte van de erker is maximaal 3,00 meter, of maximaal 25,00 centimeter meer dan de bouwhoogte van de begane grond van het hoofdgebouw;
   e. vóór de erker is minimaal 2.50 meter grond vrij van gebouwen.

2. Er is een uitzondering in het gebied Overgangsrecht De Mouterij. Daar geldt de regel van het Artikel 5.27 eerste lid onder e niet voor erkers die al zijn gebouwd voordat het ontwerp ter inzage is gelegd van het besluit waarmee dit omgevingsplan van toepassing wordt voor dat gebied.

Artikel 5.28 Bouweregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn

1. Dit artikel gaat over bouwwerken die geen gebouw zijn. Dat zijn bijvoorbeeld schuttingen, overkappingen, schommels of vlaggenmasten.

2. Een afscheiding tussen twee tuinen of erven (zoals een schutting, hek of muur) is maximaal 2.00 meter hoog.

3. Er is een uitzondering als de afscheiding staat vóór de gevel van het hoofdgebouw die naar de weg is gericht. Dan is de afscheiding maximaal 1,00 meter hoog.

4. Een ander bouwwerk dat geen gebouw is (zoals een klimrek of een lantaarnpaal) is alleen toegestaan als dat bouwwerk geen gebouw is, zie ook Artikel 22.36 van dit omgevingsplan.

Afdeling 5.8 Verblijfsgebied

Paragraaf 5.8.1 Inleidende bepalingen

Artikel 5.29 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 5.8) staan regels over de functie Verblijfsgebied.

Paragraaf 5.8.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 5.30 Waarvoor mogen de gronden worden gebruikt?

1. Gronden mogen worden gebruikt voor:

a. straten;
b. inritten en uitritten;
c. voetpaden en (brom)fietspaden;
d. allerlei soorten groen, zoals bomen, struiken en planten;
e. speelveldjes;
f. parkeerplaatsen;
g. kramen en andere uitstallingen.

2. Gronden mogen worden gebruikt voor de volgende ondersteunende functies:
a. tuinen, erven en terreinen.
Dit is een aanvulling op Artikel 4.4.

Paragraaf 5.8.3 Bouwen

Artikel 5.31 Bouwregels voor gebouwen

1. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, behalve:
a. elektriciteitshuisjes en andere nutsvoorzieningen; en
b. garageboxen.

2. Er is een uitzondering in het gebied Verblijfsgebied - garageboxen uitgesloten. Hier mogen geen garageboxen worden gebouwd.

Afdeling 5.9 Wonen

Paragraaf 5.9.1 Inleidende bepalingen

Artikel 5.32 Waar gaat deze afdeling over?

In deze afdeling (Afdeling 5.9) staan regels over de functie Wonen.

Paragraaf 5.9.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 5.33 Waarvoor mogen gronden worden gebruikt?

1. Gronden mogen worden gebruikt voor:
a. wonen;
b. het uitoefenen van een beroep aan huis;
c. parkeren;
d. spelen op speelveldjes en in speeltuinen.

2. Gronden mogen worden gebruikt voor de volgende ondersteunende functies:
a. tuinen, erven en terreinen.
Dit is een aanvulling op Artikel 4.4.

3. Er is een uitzondering in het gebied Studentenflats. Hier is beroep aan huis verboden.

4. In het gebied Wonen - kantoor mag de begane grond worden gebruikt voor een kantoor.

Artikel 5.34 Regels voor beroep aan huis

1. Alleen de volgende beroepen aan huis zijn toegestaan:
a. een medisch beroep (bijvoorbeeld dokter of tandarts);
b. een paramedisch beroep (bijvoorbeeld fysiotherapeut of pedicure);
c. een administratief beroep (bijvoorbeeld adviesbureau of accountant);
d. beroepen die hiermee vergelijkbaar zijn.

2. Maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen op het perceel mag worden gebruikt voor beroep aan huis.

3. Daarnaast gelden de maximum maten uit de tabel hieronder:

De oppervlakte van het bouwperceel	De ruimte voor het beroep aan huis
0 - 750 m^2	maximaal 45 m^2
751 - 1500 m^2	maximaal 60 m^2
1501 m^2 of meer	maximaal 75 m^2

4. De bewoner oefent het beroep aan huis uit.

5. De woning houdt een woonkarakter, deze moet eruit blijven zien als een woning.

6. Een bedrijf aan huis is alleen toegestaan als is voldaan aan Artikel 4.12.

Artikel 5.35 Vergunningplicht voor een zwembad

1. Er is een omgevingsvergunning nodig om gronden te gebruiken voor een zwembad.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het zwembad is voor privégebruik;
   b. het zwembad is niet overdekt;
   c. de oppervlakte van het zwembad is maximaal 5% van de totale oppervlakte van het perceel;
   d. de oppervlakte van het zwembad is maximaal 125 m^2 ;
   e. de rand van het zwembad ligt op maximaal 10,00 centimeter boven het maaiveld;
   f. het zwembad ligt minimaal 5.00 meter vanaf de grens van het bouwperceel.

Artikel 5.36 Vergunningplicht voor een tennisbaan

1. Er is een omgevingsvergunning nodig om gronden te gebruiken voor een tennisbaan.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de tennisbaan ligt binnen het bouwvlak of op een plek waar volgens Artikel 5.42 mag worden gebouwd;
   b. de tennisbaan is voor privégebruik;
   c. de tennisbaan wordt aangelegd op een perceel dat groter is dan 2.000,00 m^2;
   d. de oppervlakte van de tennisbaan is maximaal 650,00 m^2;
   e. de tennisbaan ligt minimaal 10,00 meter vanaf de zijkant van het bouwperceel;
   f. de tennisbaan ligt minimaal 8,00 meter vanaf de achterkant van het bouwperceel.

Paragraaf 5.9.3 Bouwen

Artikel 5.37 Soorten gebouwen (huizen)

1. In het gebied Studentenflats mogen alleen studentenflats worden gebouwd. Dat zijn gebouwen met meerdere woningen die bedoeld zijn voor studenten.

2. In het gebied Rijtjeshuizen mogen alleen rijtjeshuizen worden gebouwd. Dat zijn huizen met deze kenmerken:
   a. meer dan twee huizen zijn met de zijgevel aan elkaar vast gebouwd; en
   b. elk huis heeft een voordeur en kamers op de begane grond.

3. In het gebied Twee-onder-één-kap mogen alleen twee-onder-één-kap huizen worden gebouwd. Dat zijn huizen met deze kenmerken:
   a. twee huizen zijn met de zijgevel aan elkaar vastgebouwd;
   b. elk huis heeft een voordeur en kamers op de begane grond; en
   c. elk huis heeft in elk geval een achtertuin.

Artikel 5.38 Aantal woningen

1. Het maximale aantal rijtjeshuizen staat op de kaart met de omgevingsnorm Maximum aantal rijtjeshuizen.

2. Er mogen geen woningen bijkomen vergeleken met het moment dat dit omgevingsplan van kracht is geworden. Dit betekent ook dat het verboden is om een bestaande woning te splitsen.

3. De studentenflats in het gebied Studentenflats moeten onzelfstandige woonruimte en ook zelfstandige woonruimte hebben. Minstens 60% van de woonruimten moet onzelfstandig zijn. Minstens 15% van de woonruimten moet zelfstandig zijn.

Artikel 5.39 Bebouwingspercentage

1. In het gebied Bebouwingspercentage - hoofdgebouwen - 55 mag 55% van een bouwvlak worden bebouwd met hoofdgebouwen.

2. In het gebied Bebouwingspercentage - hoofdgebouwen - 60 mag 60% van het bouwvlak worden bebouwd met hoofdgebouwen.

3. In het gebied Bebouwingspercentage - gebouwen - 60 mag 60% van een bouwvlak worden bebouwd met gebouwen.

Artikel 5.40 De helling van een dak

De helling van het dag van een hoofdgebouw is maximaal 60 graden.

Artikel 5.41 Beeldkwaliteit

In het gebied Beeldkwaliteit - De Mouterij moeten bouwwerken voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan De Mouterij. Dit betekent dat de kleur, het materiaal en andere kenmerken van bouwwerken moeten passen binnen regels van het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 5.42 Bijbehorende bouwwerken (algemeen)

1. Dit artikel gaat over bijbehorende bouwwerken. Dat zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

2. bijbehorende bouwwerkenmogen alleen worden gebouwd achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De afstand tot de voorgevel is minimaal 3.00 meter.

3. Aan- en uitbouwen (waaronder erkers) mogen ook worden gebouwd in het bouwvlak.

4. Er is een uitzondering in het gebied Uitzonderingen aan- en uitbouw. In dat gebied geldt Artikel 5.42, derde lid niet; er zijn geen speciale regels over aan- en uitbouwen.

5. Als bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, dan gelden regels over de oppervlakte. De maximale totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is aangegeven in de tabel hieronder:

Oppervlakte van het bouwperceel	Totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken
0 - 150 m^2	maximaal 30 m^2, én het bouwperceel mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd
151 - 500 m^2	maximaal 50 m^2, én het bouwperceel mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd
501 m^2 of meer	maximaal 75 m^2, én het bouwperceel mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd

6. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk is maximaal 3,00 meter

7. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk is maximaal 5,00 meter.

Artikel 5.43 Erkers vóór de voorgevel

1. In het gebied Wonen - erkers mogen erkers worden gebouwd voor de voorgevel van een woning. Voor deze erkers geldt Artikel 5.42, tweede lid dus niet.

2. Erkers moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de erker steekt niet meer dan 1.00 meter uit de voorgevel;
   b. vóór de erker moet minimaal 2.50 meter grond vrij blijven van gebouwen;
   c. de erker is niet breder dan 2/3 van de voorgevel;
   d. de bouwhoogte van de erker is maximaal 25,00 centimeter boven de begane grond van het hoofdgebouw.

Artikel 5.44 Omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

1. Er is een omgevingsvergunning nodig voor een bouwwerk dat niet voldoet aan artikel 5.42.

2. Het bevoegd gezag weegt bij de beoordeling van de aanvraag de volgende belangen tegen elkaar af:
   a. het belang van de aanvrager;
   b. het belang van eigenaren en gebruikers van gronden die dichtbij liggen;
   c. het straatbeeld;
   d. het bebouwingsbeeld.

Artikel 5.45 Bouwwerken die geen gebouw zijn

1. Dit artikel gaat over bouwwerken die geen gebouw zijn. Dat zijn bijvoorbeeld schuttingen, overkappingen, schommels of vlaggenmasten.

2. Een afscheiding tussen twee tuinen of erven (zoals een schutting, hek of muur) is maximaal 2.00 meter hoog.

3. Er is een uitzondering als de afscheiding staat vóór de gevel van het hoofdgebouw die naar de weg is gericht. Dan is de afscheiding maximaal 1,00 meter hoog.

4. Een ander bouwwerk dat geen gebouw is (zoals een klimrek of een lantaarnpaal) is maximaal 2,00 meter hoog.

5. Er is een uitzondering: in het gebied Overgangsrecht De Mouterij geldt de regel van Artikel 5.45, vierde lid niet voor bouwwerken die geen gebouw zijn en die al zijn gebouwd voordat deze regels zijn gaan gelden. Zo'n bouwwerk dat geen gebouw is, is maximaal 4.00 meter hoog.

D

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 3 [Gereserveerd]**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

E

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 4 [Gereserveerd]**~~

~~[Gereserveerd]~~

[Vervallen]

F

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 5 [Gereserveerd]**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

G

Na hoofdstuk 6 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 7 Overige regels

Afdeling 7.1 Regels over gedogen

[Gereserveerd]

Afdeling 7.2 Regels over financiële zaken

[Gereserveerd]

Afdeling 7.3 Regels over procedures

[Gereserveerd]

Afdeling 7.4 Uitvoeren en handhaven van dit omgevingsplan

[Gereserveerd]

Afdeling 7.5 Monitoring en evaluatie

[Gereserveerd]

Afdeling 7.6 Overgangsrecht

Artikel 7.1 Waar gaat deze afdeling over?

Deze afdeling (Afdeling 7.6) gaat over overgangsrecht. Hier wordt geregeld hoe het werkt als dit omgevingsplan van kracht wordt in plaats van het bestemmingsplan.

Artikel 7.2 Overgangsrecht vergunningen

1. Dit artikel geldt als:
   a. dit omgevingsplan regelt dat een vergunning nodig is voor een activiteit; en
   b. er was voor die activiteit ook al een vergunning nodig op grond van de oude regels, zoals het bestemmingsplan.

2. Een vergunning die is verleend op grond van de oude regels geldt als een vergunning op grond van de nieuwe regels. Er hoeft geen nieuwe vergunning te worden aangevraagd voor dezelfde activiteit.

Afdeling 7.7 Slotbepalingen

[Gereserveerd]

H

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 7 [Gereserveerd]~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

I

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

Hoofdstuk 20 ~~[Gereserveerd]~~ Ontwikkelingen in de transitiefase

J

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

Hoofdstuk 21 ~~[Gereserveerd]~~ Tijdelijk deel omgevingsplan

K

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Archeologie	/join/id/regdata/gm0289/2026/bb100b99807e4e0c9e520be8abfab024/nld@2026-11-18;09332354
Bebouwingspercentage - gebouwen - 60	/join/id/regdata/gm0289/2026/0e754be687034164ade5bbe116205f09/nld@2026-11-18;09332354
Bebouwingspercentage - hoofdgebouwen - 55	/join/id/regdata/gm0289/2026/3ddc32a7785647aeb2a541bef407b633/nld@2026-11-18;09332354
Bebouwingspercentage - hoofdgebouwen - 60	/join/id/regdata/gm0289/2026/84e88a9cc77c4633b44dc65f22a9cd5c/nld@2026-11-18;09332354
Bedrijf	/join/id/regdata/gm0289/2026/19ec49c40b544f31aece4644a79777b9/nld@2026-11-18;09332354
Bedrijf - nutsvoorziening	/join/id/regdata/gm0289/2026/beccff02b05e445f827a9e6dbac6837f/nld@2026-11-18;09332354
Beeldkwaliteit - De Mouterij	/join/id/regdata/gm0289/2026/ef6640098226418081a856d6096f9061/nld@2026-11-18;09332354
bouwvlak	/join/id/regdata/gm0289/2026/52cfccf172c740a286713296200c6277/nld@2026-11-18;09332354
Bouwvlakken	/join/id/regdata/gm0289/2026/d29b36375f814d41be6664da21b9bfb6/nld@2026-11-18;09332354
Detailhandel	/join/id/regdata/gm0289/2026/17a64645216b447983c2944968fce32e/nld@2026-11-18;09332354
Erker uitgesloten	/join/id/regdata/gm0289/2026/ae3edba8f12d49fc980bdca17ee0720a/nld@2026-11-18;09332354
Erkers	/join/id/regdata/gm0289/2026/a8037554a55244598738083d0ca1e263/nld@2026-11-18;09332354
Garage	/join/id/regdata/gm0289/2026/4ac72bba46bb4bc1a265c363b6eb1f41/nld@2026-11-18;09332354
Groen	/join/id/regdata/gm0289/2026/33338186466a43ff997c99c3e22ad6d0/nld@2026-11-18;09332354
Groen - parkeren	/join/id/regdata/gm0289/2026/b5cfd310c1bb4e8aa5fb2b653f95fea1/nld@2026-11-18;09332354
Maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0289/2026/1aa9d091c9d948529cab046bebff1d89/nld@2026-11-18;09332354
Maximum aantal rijtjeshuizen	/join/id/regdata/gm0289/2026/eb2d3d1ef5f148dd80dc7d705803865c/nld@2026-11-18;09332354

Maximum bouwhoogte gebouw	/join/id/regdata/gm0289/2026/d681d2493bf24d4384cb3ed7358ae939/nld@2026-11-18;09332354
Maximum bouwhoogte hoofdgebouw	/join/id/regdata/gm0289/2026/b88a2a8391de44d78280dc6c61296400/nld@2026-11-18;09332354
Maximum goothoogte gebouw	/join/id/regdata/gm0289/2026/16ae07366dbb4d6ab229c5d9efdb76c3/nld@2026-11-18;09332354
Maximum goothoogte hoofdgebouw	/join/id/regdata/gm0289/2026/bc051a9e611643b8869f5e0ace9767d6/nld@2026-11-18;09332354
Molenbiotoop 0-166	/join/id/regdata/gm0289/2026/358106bccb-de4d378f8b54c6bc55fd09/nld@2026-11-18;09332354
Molenbiotoop 166-400	/join/id/regdata/gm0289/2026/5d75df6a34014769b89bd1ac8c993bae/nld@2026-11-18;09332354
Omgevingsplangebied Wageningen	/join/id/regdata/gm0289/2026/ff80893e7a6a4cc8b0995ca62766f780/nld@2026-11-18;09332354
Overgangsrecht De Mouterij	/join/id/regdata/gm0289/2026/e11418862ac746f496247d94e5168505/nld@2026-11-18;09332354
Rijtjeshuizen	/join/id/regdata/gm0289/2026/5f559c948a054f6e9e2f635cd81443ad/nld@2026-11-18;09332354
Studentenflats	/join/id/regdata/gm0289/2026/43ed3166c0684f959ac0019f2f5410ef/nld@2026-11-18;09332354
Tuin	/join/id/regdata/gm0289/2026/2c8c8e460d7c4efda3287aa4f8e2ed08/nld@2026-11-18;09332354
Twee-onder-één-kap	/join/id/regdata/gm0289/2026/24aca77005dd493b9b1f1dac8db62d6a/nld@2026-11-18;09332354
Uitzonderingen aan- en uitbouw	/join/id/regdata/gm0289/2026/11515f2bc2b94801a9ff6e21e8eb7752/nld@2026-11-18;09332354
Verblijfsgebied	/join/id/regdata/gm0289/2026/9fa595a474cb478d8cea91c49f5e14ce/nld@2026-11-18;09332354
Verblijfsgebied - garageboxen uitgesloten	/join/id/regdata/gm0289/2026/a42b317dfb8a4a1d8c7055cc3302c14a/nld@2026-11-18;09332354
Wonen	/join/id/regdata/gm0289/2026/63b525a4c202457597f96982f3b96da3/nld@2026-11-18;09332354
Wonen - erkers	/join/id/regdata/gm0289/2026/8e10c095835b417699cb1462d27e698b/nld@2026-11-18;09332354
Wonen - kantoor	/join/id/regdata/gm0289/2026/1cb7881ff1e3487c99c5a1d73126b475/nld@2026-11-18;09332354

L

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II bij artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan, Begripsbepalingen

aanleggen	het uitvoeren van werkzaamheden op of in de grond, bijvoorbeeld het aanleggen van een weg, het planten van een boom of het graven van een gat; het bouwen van een bouwwerken valt niet onder aanleggen;
aansluitafstand	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
AS SIKB 2000	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsbeeld	hoe de bestaande bebouwing er samen uitziet. Daarbij gaat het vooral om de samenhang tussen gebouwen: hoe groot, hoe hoog en hoe breed de bebouwing is, waar deze staat en welk beeld de gebouwen samen vormen;
bebouwingsgebied	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bed & breakfast	gasten tegen betaling laten overnachten in of bij een woning, waarbij ook ontbijt wordt geserveerd. Het gaat om gasten die ergens anders wonen;
bedrijfswoning	een woning die hoort bij een bedrijf, de hoofdbewoner woont daar omdat dit voor het bedrijf noodzakelijk is;
bevoegd gezag	de organisatie van de overheid die gaat over de uitvoering van dit omgevingsplan. Het bevoegd gezag kan bijvoorbeeld een vergunning verlenen of een boete uitdelen bij een overtreding van de planregels. Het bevoegd gezag voor dit omgevingsplan is vaak het college van burgemeester en wethouders, maar niet altijd. Het bevoegd gezag kan ook de provincie of het waterschap zijn. Het bevoegd gezag kan ook de Minister, provincie of het waterschap zijn. Het Omgevingsbesluit van de rijksoverheid bepaalt voor elke situatie wie bevoegd gezag is;
bijbehorend bouwwerk	een bijbehorend bouwwerk zoals bedoeld in Bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Bijvoorbeeld een serre;
bijbehorende bouwwerken	meervoud van bijbehorend bouwwerk;
bijgebouw	een bijbehorend bouwwerk dat kleiner is dan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw. Bijvoorbeeld een serre;
bouwen	bouwen als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingswet;
bouwperceel	een stuk grond dat volgens de regels van dit plan mag worden gebruikt voor bebouwing die bij elkaar hoort;

bouwvlak	een gebied dat op de kaart is aangegeven en dat deel is van het grotere geheel Bouwvlakken;
bouwwerk	bouwwerk als bedoeld in Bijlage I bij de Omgevingswet. Ongeveer is dat: elke constructie die op of in de grond staat;
bouwwerk dat geen gebouw is	bouwwerk, dat geen gebouw zijnde als bedoeld in Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
bouwwerken die geen gebouw zijn	meervoud van bouwwerk dat geen gebouw is;
BRL SIKB 2000	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
bruto-vloeroppervlakte	bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
detailhandel	een bedrijf dat spullen verkoopt aan consumenten;
distributienet voor warmte	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
functie	het hoofdgebruik van gronden dat is toegelaten volgens hoofdstuk 5 van dit omgevingsplan;
garage	een gebouw voor het stallen van auto's en andere vervoermiddelen en voor het opslaan van spullen;
gebouw	gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ongeveer is dat: een bouwwerk met een dak en met wanden waar je in kunt;
geurgevoelig object	a. gebouw 1.dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2.dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3.dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b.geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
hoofdgebouw	hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ongeveer is dat: het belangrijkste gebouw op een perceel als het gaat om de functie;
horeca	hotels, restaurants en cafés en vergelijkbare bedrijven;

hospitaverhuur	hospitaverhuur is het verhuren van kamers als onzelfstandige woonruimte in een woning waarin de verhuurder zelf ook woont.
huishouden	Een huishouden bestaat uit één persoon, of uit twee of meer personen die langdurig willen samenwonen alsof ze een gezin zijn. Groepen studenten of alleenstaanden die samen in een huis wonen, vormen meestal geen huishouden.
ISO 11423-1	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
landbouwhuisdieren met geuremissiefactor	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a.varkens, kippen, schapen of geiten; en b.als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1.rundvee tot 24 maanden; 2.kalkoenen; 3.eenden; of 4.parelhoenders
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
NEN 5725	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1	NEN 6600-1:2019: Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965	NEN 6965:2005: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten - Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1 A1	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;

NEN-EN 858-2	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties kleiner dan of gelijk aan 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016.
NEN-EN 12673	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
NEN-EN-ISO 9377-2	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water - Bepaling van de minerale-olie-index - Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met

	doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
nutsvoorziening	een bouwwerk van algemeen belang, bijvoorbeeld een noodgemaal, een elektriciteitshuisje of een gemeenschappelijke afvalcontainer;
omgevingsplan	omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet;
ondergeschikte bouwdelen	kleine delen aan de buitenkant die minder belangrijk zijn voor de uitstraling van een bouwwerk. Bijvoorbeeld een buitentrap, een fundering, een dakgoot, een balkon, een schoorsteen of een ventilatiekanaal;
onzelfstandige woonruimte	een ruimte waar gewoond kan worden maar die geen eigen voordeur heeft en die niet alle voorzieningen van een woning heeft. Een onzelfstandige woonruimte heeft bijvoorbeeld geen eigen keuken, toilet of badkamer;

oprit	een stuk grond bij een woning dat is bedoeld om bij de woning of de garage te komen. Een oprit is verhard met bijvoorbeeld stenen of grind;
straatbeeld	hoe een straat er normaal uitziet;
straatpeil	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;
student	iemand die een studie volgt aan het MBO, HBO of hoger onderwijs. Een aio is ook een student;
tijdelijk deel omgevingsplan	het tijdelijk deel als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet. Ongeveer is dat: oude regels, zoals bestemmingsplannen, die tijdelijk nog gelden zolang het definitieve omgevingsplan nog niet klaar is;
toegelaten instelling	toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie;
uitstalling	een verplaatsbare kraam, wagen of tafel waar spullen worden verkocht, goederen worden afgeleverd of diensten worden aangeboden;
warmteplan	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
woning	een ruimte waarin één huishouden woont; een woning kan een kamer zijn, meerdere kamers of een gebouw;
zelfstandige woonruimte	een ruimte waar gewoond kan worden en die een eigen voordeur en alle voorzieningen van een woning heeft. Een zelfstandige woonruimte heeft in elk geval een eigen keuken, toilet en badkamer.

M

Na bijlage II worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Bedrijvenlijst (III)	/join/id/regdata/gm0289/2026/62248d08497f42849b7dd3e707ca1787/nld@2026-11-18;09332354
Beeldkwaliteitsplan De Mouterij	/join/id/regdata/gm0289/2026/e72c3fedeb4e459f9571218614d5f7a3/nld@2026-11-18;09332354
Bedrijvenlijst (I)	/join/id/regdata/gm0289/2026/c460f5ad81a646ff82416d850577f8be/nld@2026-11-18;09332354

Bijlage IV Regels over meten en rekenen

De bouwhoogte van een bouwwerk	De bouwhoogte van een bouwwerk is hoe hoog een bouwwerk is. Dit is de afstand tussen het straatpeil en het hoogste punt van het bouwwerk. Ondergeschikte bouwdelen worden niet meegenomen.
De goothoogte van een bouwwerk	De goothoogte van een bouwwerk is hoe hoog de goot van een bouwwerk is. De goothoogte is de afstand tussen het straatpeil en de bovenkant van de goot. Als er geen goot is, is het de afstand tussen het straatpeil en het deel van een gebouw dat vergelijkbaar is met een goot. Bijvoorbeeld de druiplijn of het boeiboord.
De helling van een dak	De helling van een dak is de hoek tussen het dak en het horizontale vlak.
De inhoud van een bouwwerk	De inhoud van een bouwwerk is het hele volume van een bouwwerk, dus met de buitenmuren en het dak erbij. Als een bouwwerk een scheidingsmuur heeft met een ander bouwwerk, dat wordt gemeten tot het midden van die muur. Ruimte onder de vloer van de begane grond telt niet mee.
De oppervlakte van een bouwwerk	De oppervlakte van een bouwwerk is de hele ruimte die een bouwwerk in beslag neemt op de grond, dus met buitenmuren erbij. Als een gebouw een scheidingsmuur heeft met een ander gebouw, dan wordt gemeten tot het midden van die muur. De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten in het horizontale vlak.
De oppervlakte van een overkapping	De oppervlakte van een overkapping is de oppervlakte van het gebied onder de overkapping, gemeten in het horizontale vlak.

N

Algemene toelichting wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Algemene toelichting

1 Algemene toelichting

Inleiding

Sinds 1 januari 2024 geldt een nieuwe wet: de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan regels over de leefomgeving. Dat zijn bijvoorbeeld regels over bouwen, milieu en natuur. De Omgevingswet

komt in de plaats van oude wetten en regels. Dat heeft ook gevolgen voor gemeenten. Het bestemmingsplan verdwijnt. In plaats daarvan komt het omgevingsplan. Elke gemeente maakt één omgevingsplan. In dat omgevingsplan komen regels te staan over bouwen en ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan regelt welke activiteiten wáár mogen. En aan welke regels een bouwwerk moet voldoen. Maar in het omgevingsplan komen ook andere regels te staan. Bijvoorbeeld regels over het kappen van bomen, die nu nog in de Verordening Fysieke Leefomgeving staan, worden verplaatst naar het omgevingsplan. In het omgevingsplan komen ook regels te taan over milieu, bijvoorbeeld over geluid. Dat zijn regels die vroeger door de Rijksoverheid werden gesteld. De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente dat nu moet regelen.

De gemeente Wageningen maakt niet in één keer een compleet nieuw omgevingsplan. Oude regels worden stap voor stap overgezet naar het omgevingsplan. Zolang er nog geen omgevingsplan is, gelden de oude bestemmingsplannen (en andere regels) gewoon.

In deze toelichting staat wat de uitgangspunten zijn voor het omgevingsplan van Wageningen. Wat is er nieuw? En wat blijft hetzelfde?

Let op! Het omgevingsplan van Wageningen is nog niet klaar. Er staan nu alleen nog maar regels in voor een klein deel van Wageningen: De Mouterij en omgeving. Meer informatie daarover staat in een ander document: de motivering bij het ontwerp wijziging omgevingsplan - woongebieden Patrimonium (deels), Mouterij en omgeving. In déze toelichting staan algemene uitgangspunten die gelden voor het omgevingsplan. Die gelden straks ook voor de rest van Wageningen.

Veel blijft hetzelfde

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

Soms willen we dingen wél anders regelen. Dan passen we de regels aan. Op dit moment is daar nog geen voorbeeld van. Het omgevingsplan van Wageningen is nog niet klaar. Als we in de toekomst regels gaan aanpassen, dan wordt daar een apart besluit over genomen. Dan wordt deze toelichting ook aangevuld.

Eén belangrijke verandering is er in elk geval: er komt maar één omgevingsplan voor heel Wageningen. Vroeger had Wageningen meerdere bestemmingsplannen. Die bestonden naast elkaar. Dat is te zien in de afbeelding hieronder.



In het omgevingsplan worden al die plannen samengevoegd. Bij het samenvoegen van die plannen merken we soms dat er (kleine) verschillen zijn. Bij het samenvoegen proberen we die verschillen weg te nemen, als die verschillen niet nodig zijn. Daarbij is het uitgangspunt dat de inwoners van Wageningen er niet op achteruit gaan.

Aanpassingen

Hieronder staat, welke regels uit het bestemmingsplan zijn aangepast of geschrapt.

Bed & breakfast: Met een vergunning kan een bed & breakfast worden toegelaten (Artikel 4.13). Die regeling bestond al voor het grootste deel van Wageningen, maar niet in Patrimonium. In het omgevingsplan geldt deze regeling overal binnen dit plangebied.

Bedrijf aan huis: Met een vergunning kan een bedrijf aan huis worden toegelaten (Artikel 4.12). Die regeling bestond al voor het grootste deel van Wageningen, maar niet in Patrimonium. In het omgevingsplan geldt deze regeling overal binnen dit plangebied.

Bijbehorende bouwwerken: terminologie: In het bestemmingsplan stonden verschillende begrippen zoals 'aan- en uitbouwen', 'bijgebouwen' en 'overkappingen'. In het omgevingsplan wordt in plaats daarvan het begrip 'bijbehorende bouwwerken' gebruikt. Dat is het begrip dat ook in de Omgevingswet staat (zie Bijlage 1 Begripsbepalingen onder 'bijbehorende bouwwerken').

Bijbehorende bouwwerken: plaats: Een bijbehorend bouwwerk moet minstens 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd (artikel 5.42, tweede lid). Met een vergunning kan hiervan worden afgeweken (Artikel 5.44). Die afwijking kon vroeger alleen in Patrimonium en een deel van De Mouterij, maar niet in de rest van Wageningen. In het omgevingsplan wordt geregeld dat overal in dit plangebied met een vergunning kan worden afgeweken van de regel.

Bouwhoogte: afwijken tot 10.00 meter: In het bestemmingsplan stond dat met een vergunning een bouwwerk tot 10,00 meter hoog mocht worden gebouwd, ongeacht de andere regels over bouwhoogte, maar er waren geen regels over het verlenen of weigeren van zo'n vergunning. De vergunning is nu geschrapt uit het plan. De maximale bouwhoogte is geregeld in het plan. Wil je hoger bouwen, dan kun je wel een vergunning aanvragen. Dat is dan een vergunning om te mogen afwijken van het omgevingsplan.

Bouwhoogte: hele hoge bouwwerken (40.00 meter): Met een vergunning kan een zendmast, ontvangmast, sirenemast, ooievaarsnest of hoog kunstwerk worden toegelaten (Artikel 4.24 / Artikel 4.25). Die regeling bestond al voor het grootste deel van Wageningen, maar niet in De Mouterij en Patrimonium. In het omgevingsplan geldt deze regeling overal binnen dit plangebied.

Bouwvlakken Patrimonium: In het bestemmingsplan 'Patrimonium' waren per ongeluk geen bouwvlakken opgenomen. Die zijn in het omgevingsplan wel opgenomen.

Bouwwerken die geen gebouwen zijn: bij 'wonen' standaard 2.00 meter: Een bouwwerk dat geen gebouw is, is bijvoorbeeld een hek, een klimrek of een lantaarnpaal. In het omgevingsplan staan regels over hoe hoog zo'n bouwwerk mag zijn (onder andere Artikel4.39). Bij de functie 'wonen' is dat meestal 2,00 meter (Artikel 5.45, tweede lid). Vroeger was dat in De Mouterij 4,00 meter. Dat is nu rechtgetrokken. Er is wel overgangsrecht: een bouwwerk tot 4,00 meter in De Mouterij mag blijven staan, als het al is gebouwd (Artikel 5.45, vijfde lid).

Bouwwerken die gebouwen zijn: elders standaard 4,00 meter: Een bouwwerk dat geen gebouw is, is bijvoorbeeld een hek, een klimrek of een lantaarnpaal. In het omgevingsplan staan regels over hoe hoog zo'n bouwwerk mag zijn (onder andere artikel 4.39). Bij de functie 'wonen' is dat meestal 2,00 meter (zie boven). Bij andere functies is dat meestal 4,00 meter. Alleen bij 'bedrijf' was dat vroeger 5,00 meter. Dat is nu rechtgetrokken. Overal (behalve bij wonen) geldt 4,00 meter. Er is wel overgangsrecht. Dat betekent dat een bouwwerk tot 5,00 meter in de functie 'bedrijf' mag blijven staan, als het al is gebouwd (artikel 5.5, vijfde lid).

Erkers: ruimte vrijhouden vóór een erker: Als een erker wordt gebouwd dan moet vóór de erker 2,50 meter grond vrij blijven van bebouwing (Artikel 5.27, eerste lid) . Dat gold al in het grootste deel van Wageningen, maar niet in De Mouterij. In het omgevingsplan geldt die regel overal binnen dit plangebied. Er is wel overgangsrecht: een grotere erker in De Mouterij mag blijven staan, als hij al is gebouwd (Artikel 5.27, tweede lid).

Erkers: hoogte: In De Mouterij was het mogelijk om een erker te bouwen die even hoog was als het gebouw. Dat mocht nergens anders in Wageningen. Die mogelijkheid is in De Mouterij in de praktijk ook niet gebruikt. Daarom is de mogelijkheid geschrapt.

Gemengd: De bestemming 'Gemengd' komt niet terug in het omgevingsplan. De bestemming 'Gemengd' was een mengsel van andere functies, bijvoorbeeld 'detailhandel' en 'wonen'. Dat is nu geregeld via de regels over die functies.

Gemengd: andere functie in bijgebouw: In het gebied 'Gemengd' bestond de mogelijkheid om in een bijgebouw een andere functie uit te oefenen dan in een hoofdgebouw. Dus bijvoorbeeld 'wonen'

in een bijgebouw bij een winkel. Dat mocht alleen met een vergunning. Die regeling werd in de praktijk niet gebruikt. Daarom is de regeling geschrapt.

Huisvestingsverordening: Volgens het bestemmingsplan was een bedrijf aan huis en een bed & breakfast in elk geval niet toegestaan, als niet werd voldaan aan de Huisvestingsverordening. Maar in de Huisvestingsverordening staan geen regels over bedrijf aan huis of bed & breakfast. Daarom is de regeling aangepast. In het omgevingsplan staat geen verwijzing meer naar de Huisvestingsverordening. Voor een bedrijf aan huis of een bed & breakfast moet wel voldaan worden aan andere regels (Artikel 4.12 en Artikel 4.13).

In- en uitritten: Er is verduidelijkt dat waar de functie 'verblijfsgebied' geldt, ook in- en uitritten zijn toegestaan (Artikel 5.30, eerste lid). Dat was vroeger wel geregeld in 'De Mouterij', maar elders in Wageningen niet. Nu is dat rechtgetrokken. (Let op! Om een uitrit te maken kan er, daarnaast, een vergunning nodig zijn op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.)

Maatschappelijk: Bij de functie 'maatschappelijk' is verduidelijkt dat bij een maatschappelijke functie ook detailhandel en horeca zijn toegelaten, als dat ondersteunend is. Dat betekent bijvoorbeeld dat in een bioscoop ook eten en drinken mag worden verkocht, en dat bij een museum ook een museumwinkel mag zijn. Dat mocht al, maar was in het bestemmingsplan niet zo duidelijk geregeld.

Nadere eisen: Vroeger was geregeld dat burgemeester en wethouders nadere eisen konden stellen: eisen die afwijken van het bestemmingsplan. Dat kon gaan over de plaats en afmeting van bebouwing. Burgemeester en wethouders stelden in de praktijk nooit nadere eisen. Daarom is deze mogelijkheid geschrapt.

Nutsvoorzieningen: Er is verduidelijkt dat waar de functie 'verblijfsgebied' geldt, ook nutsvoorzieningen zijn toegestaan (Artikel 5.31). Dat was vroeger bijna overal geregeld, maar in 'De Mouterij' niet. Nu is dat rechtgetrokken.

Ondersteunende functies: Naast de hoofdfunctie (zoals 'wonen' of 'bedrijf') mogen op een perceel ook ondersteunende functies, bijvoorbeeld een sloot of een boom. Dit was vroeger per functie (bestemming) geregeld. In het omgevingsplan is dat algemeen geregeld. In Artikel 4.4 staan de ondersteunende functies die overal mogen. Daar staan soms functies bij die in het bestemmingsplan niet expliciet werden genoemd.

Plaatselijke verhogingen: Met een vergunning kan een plaatselijke verhoging worden toegelaten (Artikel 4.27). Die regeling bestond al voor het grootste deel van Wageningen, maar niet in 'De Mouterij'. In het omgevingsplan geldt deze regeling overal.

Speciale gebouwen van openbaar belang: In het omgevingsplan is geregeld dat gronden altijd mogen worden gebruikt voor speciale kleine gebouwen van openbaar belang, en ook voor kunstwerken (Artikel 4.5). In het bestemmingsplan mocht dat alleen met een vergunning om af te wijken van het plan. Die vergunningplicht is geschrapt. De reden is dat bij de vergunningverlening alleen werd gekeken of het gebouw niet groter was dan 50 m^3. Hiervoor is geen speciale vergunning nodig. Dit betekent niet dat er geen *bouwvergunning* nodig is voor zo'n gebouw. Er kan een bouwvergunning nodig zijn. Dat wordt geregeld via het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Artikel 22.26 en volgende).

Verboden gebruik: Voor de meeste plekken was al geregeld dat bepaalde activiteiten sowieso zijn verboden. Bijvoorbeeld het opslaan van afval of puin, of prostitutie. In het omgevingsplan is geregeld dat dat verbod overal geldt (Artikel 4.15).

Uitstallingen: In de functie 'Groen' zijn uitstallingen toegelaten (Artikel 5.14). Dat was vroeger niet zo in De Mouterij. Dat is dus gelijk getrokken. Uitstallingen zijn toegestaan in de functies "Groen' en 'Verblijfsgebied'. Uitstallingen zijn ook toegestaan in de functie 'Detailhandel', als de uitstalling bij de winkel hoort. In het bestemmingsplan was geregeld dat ook op andere plekken, met een vergunning, uitstallingen konen worden geplaatst. Maar er waren geen regels over het verlenen of weigeren van zo'n vergunning. De vergunning is nu geschrapt. Bij andere functies zijn uitstallingen niet toegestaan.

10% afwijken / meetverschillen: In het bestemmingsplan was geregeld dat met een vergunning 10% kon worden afgeweken van maten in het plan. Ook kon je afwijken vanwege 'meetverschillen'. Die regelingen zijn geschrapt. De regelingen zijn verouderd. Ze komen uit de tijd dat maten op een kaart nog niet zo precies konden worden ingetekend en gemeten. Dat kan nu wel. Daarom is afwijken niet meer nodig.

Uw weg vinden in het omgevingsplan

Een omgevingsplan ziet er heel anders uit dan een bestemmingsplan. Dat komt door de Omgevingswet. De regels in het plan staan in een andere volgorde. Als u het plan leest via een pdf-bestand, dan kunt u uw weg vinden in het plan via de inhoudsopgave. We leggen dat hieronder uit. U kunt het omgevingsplan ook lezen via een speciale website: Regels op de kaart.

Leeswijzer voor het omgevingsplan

Het omgevingsplan bevat een heleboel regels over allerlei onderwerpen. Het omgevingsplan heeft 23 hoofdstukken. Voor u zijn de hoofdstukken 4 en 5 het belangrijkste. Daar staan de regels in over 'activiteiten'. Dat zijn allerlei activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Zoals bouwen, graven of een bedrijf uitoefenen. Dit zijn de activiteiten die in het omgevingsplan zijn geregeld:

- gebruiken van gronden en bouwwerken;
- bouwen;
- aanleggen (graven);
- slopen;
- milieubelastende activiteiten (bedrijven);
- activiteiten op of bij wegen of bij wateren (in de openbare ruimte);
- activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed (o.a. monumenten);
- activiteiten met betrekking tot bomen, planten en dieren.

Op dit moment staan in het omgevingsplan alleen nog regels over gebruiken, bouwen en aanleggen. Dat komt omdat het omgevingsplan nog niet klaar is.

Voor verschillende activiteiten gelden verschillende regels. Soms zijn deze regels hetzelfde voor heel Wageningen, of een groot deel daarvan. Dat noemen we algemene regels. De algemene regels voor al deze activiteiten staan in Hoofdstuk 4.

Maar soms zijn regels heel specifiek voor één functie. Een functie zegt iets over gebruik van gronden. We noemden dit vroeger 'bestemmingen'. Zo bevat het omgevingsplan regels over bijvoorbeeld de volgende functies:

- bedrijf;
- detailhandel;
- groen;
- maatschappelijk;
- verblijfsgebied;
- wonen.

Er zijn regels die niet in heel Wageningen gelden, maar bijvoorbeeld alleen voor de functie 'Groen'. Zulke specifieke regels zijn opgenomen in Hoofdstuk 5.

Regels over (bijvoorbeeld) het bouwen van een huis, staan dus op twee plekken:

a. in Hoofdstuk 4, bij de algemene regels over bouwen, en
b. in Hoofdstuk 5, bij de specifieke regels over wonen.

In het omgevingsplan staan 'richtingaanwijzers' die u helpen uw weg te vinden door hoofdstuk 4 en 5 (Artikel 4.1 en Artikel 5.1).

~~1 Gereserveerd~~

~~Gereserveerd~~

O

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In ~~Bijlage~~bijlage II bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's (Algemene Maatregelen van Bestuur) en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden ~~hieronder~~in bijlage II toegelicht.

~~***Activiteitenbesluit-bedrijventerrein***~~

~~Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor ge-voelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluids-waarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbe-stemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.~~

~~Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbe-sluit-bedrijventerrein.~~

~~***concentratiegebied geurhinder en veehouderij***~~

~~Het begrip «concentratiegebied geurhinder en veehouderij» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.~~

~~Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentra-tiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.~~

~~***distributienet voor warmte***~~

~~Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.~~

~~***geurgevoelig object***~~

~~Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving.Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl.Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidzorg- of kinderopvangfunctie.Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw.Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere~~

~~geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.~~

~~Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.~~

~~Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.~~

~~***gezoneerd industrieterrein***~~

~~Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds - als omgevingswaarde - vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.~~

~~Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.~~

~~De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.~~

~~***straatpeil***~~

~~Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.~~

~~***warmteplan***~~

~~Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.~~

~~Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aan-~~

~~sluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.~~

~~In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO_2, en NO_x, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aan aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.~~

~~De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden - als onderdeel van het omgevingsplan - geen specifieke inhoudelijke vereisten.~~

~~Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip distributienet voor warmte en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».~~

P

Na sectie ' Voorschriften over archeologische monumentenzorg' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Bijlage II bij artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan, Begripsbepalingen

Deze bijlage hoort bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan. De begrippen zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

concentratiegebied geurhinder en veehouderij

Het begrip «*concentratiegebied geurhinder en veehouderij*» in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid,

onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

distributienet voor warmte

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

geurgevoelig object

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl.

Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidzorg- of kinderopvangfunctie.

Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw.

Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

gezoneerd industrieterrein

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds – als omgevingswaarde – vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

straatpeil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.

warmteplan

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aansluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO_2, en NO_x, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aan aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden – als onderdeel van het omgevingsplan – geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip *distributienet voor warmte* en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering bij besluit /join/id/pubdata/gm0289/2026/d1dc468b23b945b88cda443d0334fea7/nld@2026-11-18;09332354