DORDRECHT

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Dordrecht

Nr. 542721

19 november 2026

Besluit tot vijfde wijziging van het omgevingsplan gemeente Dordrecht - ONTWERP

Het COLLEGE van BURGEMEESTER EN WETHOUDERS van Dordrecht;

- gezien het voorstel van burgemeester en wethouders inzake terinzagelegging besluit 5e wijziging omgevingsplan van 17 november 2026;
- gelet op de doelen uit de omgevingsvisie voor Dordrecht;
- gelet op de artikelen 2.4, 4.1 en 4.2 van de Omgevingswet;

besluit:

Artikel I

Voor te stellen het omgevingsplan van Dordrecht te wijzigen zoals is aangegeven in bijlage A.

Artikel II

Dit ontwerpbesluit voor '5e wijziging omgevingsplan Dordrecht' inclusief bijbehorende stukken ter inzage te leggen vanaf 23 november 2026 tot en met 4 januari 2027.

Aldus besloten in de vergadering van 17 november 2026.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
P. Teesink

de burgemeester,
N. Mol

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

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

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

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Omgevingsplan gemeente Dordrecht

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 dit omgevingsplan.

2. Bijlage I, bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.

3. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn ter plaatse van de locatie 'oud ruimtelijk plan' de begripsbepalingen van het oud ruimtelijk plan nog van toepassing, voor zover daar in de regels van het oud ruimtelijk plan naar wordt verwezen.

B

Na artikel 1.2 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 1.3 Geografisch werkingsgebied van de regels

1. De regels in dit omgevingsplan gelden binnen het gehele grondgebied van de gemeente Dordrecht, tenzij in de regels is bepaald of uit de regels volgt dat het geografisch werkingsgebied beperkt is.

2. Waar deze regels gelden en wat de geldende normen zijn wordt digitaal vormgegeven door geografische informatieobjecten.

3. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat een overzicht van geografische informatieobjecten.

C

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten

Afdeling 5.1 Algemene regels gebruiksactiviteiten

~~*Paragraaf 5.1.1 Regels voor de locatie begrensd gebied*~~

Artikel 5.1 Toepassingsbereik gebruiksactiviteiten

1. ~~De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiksactiviteiten binnen de locatie 'begrensd gebied'.~~
   De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiksactiviteiten.

~~2. Onder een gebruiksactiviteit wordt verstaan: de activiteit gronden en bouwwerken gebruiken.~~

~~3~~ 2. Deze paragraaf gaat niet over activiteiten die worden verricht in het openbaar toegankelijk gebied.

3. De regels in de afdelingen 5.1 tot en met 5.14 zijn alleen van toepassing op de locatie 'oud ruimtelijk plan vervallen' en niet van toepassing op de locatie 'oud ruimtelijk plan'.

Artikel 5.2 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 5.3 Toegestane gebruiksactiviteiten

1. Het is uitsluitend toegestaan gebruiksactiviteiten te verrichten overeenkomstig de regels in de afdelingen 5.2 t/m 5.14.

2. In aanvulling op het eerste lid geldt dat tevens een gebruiksactiviteit is toegestaan die:
   a. betrekking heeft op het inrichten of in stand houden van gronden voor groen, natuur, nutsvoorzieningen, parkeren op eigen terrein, perceelsontsluitingen en water; en
   b. ondersteunend en ondergeschikt is aan de gebruiksactiviteit die feitelijk wordt uitgeoefend.

Artikel 5.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gebruiksactiviteit starten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten te starten of te wijzigen die leiden tot een toename van de parkeerbehoefte voor auto of fiets.

2. ~~Binnen de locatie 'woonomgeving' is het verboden zonder omgevingsvergunning een gebruiksactiviteit te starten of te wijzigen die leidt tot hinder voor de woonomgeving.~~
   Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebruiksactiviteit met buitenactiviteiten te starten of te wijzigen binnen een afstand van 100 meter van geluidgevoelige gebouwen.

3. Het bepaalde in het tweede lid geldt niet voor de gebruiksactiviteit wonen en voor geluid door een activiteit dat valt onder het toepassingsbereik van paragraaf 22.3.4.

Artikel 5.5 Aanvraagvereisten vergunning gebruiksactiviteit

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een plattegrond met daarop aangegeven het huidige gebruik in m2 bruto-vloeroppervlakte en het nieuwe aangevraagde gebruik in m2 bruto-vloeroppervlakte;
b. een motivering van de parkeerbehoefte door het invullen van het formulier parkeerbehoefte; en
c. ~~een onderzoek woonhinder, met name voor stemgeluid, binnen de locatie 'woonomgeving' door het invullen van het formulier woonhinder.~~
   een motivering waaruit de geluidhinder voor de omgeving blijkt.

Artikel 5.6 Beoordelingsregel gebruiksactiviteit

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4 wordt in ieder geval verleend als:
a. voldaan wordt aan de parkeernormering voor auto, fiets en laadvoorzieningen zoals vastgesteld in de Beleidsregel parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht; en
b. de gebruiksactiviteit niet leidt tot onevenredige toename van hinder voor de woonomgeving.

Artikel 5.7 Voorrangsbepaling

~~Binnen de locatie 'begrensd gebied' zijn de~~ De regels in afdeling 22.2 die zien op het gebruik van gronden en bouwwerken zijn niet van toepassing~~, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven~~.

~~*Paragraaf 5.1.2 Aanvullende regels*~~

~~*Subparagraaf 5.1.2.1 Regels afwijkend gebruik*~~

~~[Vervallen]~~

~~*Subparagraaf 5.1.2.2 Regels bedrijventerreinen met hoge milieucategorie*~~

~~**Artikel 5.9 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie**~~

~~De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'bedrijfsactiviteit' binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie'.~~

~~Artikel 5.10 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie~~

~~Binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie' is het verboden zonder omgevingsvergunning de gebruiksactiviteit 'bedrijfsactiviteit' te starten die betrekking heeft op:~~
~~a. bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 of 2;~~
~~b. het splitsen van een bedrijf in twee of meer bedrijven; of~~
~~c. een bedrijfsverzamelgebouw met een of meer eenheden die kleiner zijn dan 200 m2.~~

~~Artikel 5.11 Vergunningvrije gevallen gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie~~

~~Het verbod, als bedoeld in artikel 5.10, is slechts van toepassing op het uitvoeren van de gebruiksactiviteit 'bedrijfsactiviteit' als daarvoor tevens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebouw bouwen' is vereist.~~

~~Artikel 5.12 Aanvraagvereisten vergunning nieuwe gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie~~

~~Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een onderbouwing verstrekt dat de gebruiksactiviteit geen afbreuk doet aan de beschikbaarheid van bedrijfskavels voor milieucategorie 3.1 en hoger.~~

~~Artikel 5.13 Beoordelingsregel gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie~~

~~De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.10 wordt in ieder geval verleend als binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie' de gebruiksactiviteit geen afbreuk doet aan een doelmatig gebruik en een doelmatige inrichting van het bedrijventerrein ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger.~~

~~Artikel 5.14 Voorrangsregels gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie~~

~~Regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet, blijven onverminderd van toepassing.~~

Afdeling 5.2 Agrarische activiteiten

[Gereserveerd]

Afdeling 5.3 Bedrijfsactiviteiten

~~*Paragraaf 5.3.1 Bedrijfsactiviteiten*~~

~~Artikel 5.15 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijf~~

~~1. De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'bedrijf'.~~

~~2. Onder de gebruiksactiviteit 'bedrijf' wordt verstaan: een activiteit gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen of het verhuren, opslaan of distribueren van goederen, anders dan een agrarische activiteit, of een horeca-activiteit.~~

Paragraaf ~~5.3.2~~ 5.3.1 Gebruiksactiviteit bedrijf - woongebied

~~Artikel 5.16 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijf - woongebied~~

~~De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'bedrijf' binnen de locatie 'bedrijf - woongebied'.~~

Artikel ~~5.17~~ 5.8 Toegestane gebruiksactiviteiten bedrijf - woongebied

Binnen de locatie 'bedrijf - woongebied' is de gebruiksactiviteit 'bedrijf' toegestaan met uitzondering van:
a. garagebedrijven;
b. opslagbedrijven;

c. zendinstallaties;
d. datacentra; en
e. de distributie van goederen, anders dan elektriciteit, gas en water.

Artikel ~~5.18~~ 5.9 Omvang en situering gebruiksactiviteit bedrijf - woongebied

1. ~~De gebruiksactiviteit 'bedrijf' is uitsluitend toegestaan op de bouwlaag genoemd in de omgevingsnorm bouwlaag.~~
   Ter plaatse van de omgevingsnorm 'bouwlaag bedrijf' is de gebruiksactiviteit 'bedrijf' toegestaan op de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

2. ~~De bruto-vloeroppervlakte van de gebruiksactiviteit 'bedrijf' mag niet meer bedragen dan de omgevingsnorm maximum vloeroppervlakte bruto bedrijf, gemeten in vierkante meters (m2).~~
   Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto bedrijf' is de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van 'bedrijf' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Afdeling 5.4 Culturele activiteiten

[Gereserveerd]

Afdeling 5.5 Detailhandelsactiviteiten

~~[Gereserveerd]~~

Paragraaf 5.5.1 Gebruiksactiviteiten detailhandel - nevenactiviteit

Artikel 5.10 Toegestane gebruiksactiviteiten detailhandel - nevenactiviteit

Binnen de locatie 'detailhandel - nevenactiviteit' is uitsluitend detailhandel toegestaan ten dienste van sportactiviteiten, dagrecreatie-activiteiten en maatschappelijke activiteiten die binnen het bouwwerkperceel plaatsvinden.

Artikel 5.11 Omvang en situering detailhandel - nevenactiviteit

Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto detailhandel' is de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van 'detailhandel' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Afdeling 5.6 Dienstverleningsactiviteiten

~~*Paragraaf 5.6.1 Dienstverleningsactiviteiten*~~

~~**Artikel 5.19 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit dienstverlening**~~

~~1. De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'dienstverlening'.~~

~~2. Onder de gebruiksactiviteit 'dienstverlening' wordt verstaan: het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten aan particulieren waarbij hoofdzakelijk publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.~~

Paragraaf ~~5.6.2~~ 5.6.1 Gebruiksactiviteit dienstverlening - algemeen

~~**Artikel 5.20 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit dienstverlening - algemeen**~~

~~De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'dienstverlening' binnen de locatie 'dienstverlening'.~~

Artikel ~~5.21~~ 5.12 Toegestane gebruiksactiviteiten dienstverlening - algemeen

Binnen de locatie 'dienstverlening' is de gebruiksactiviteit 'dienstverlening' toegestaan, met uitzondering van de activiteit sekswerk.

Artikel ~~5.22~~ 5.13 Omvang en situering gebruiksactiviteit dienstverlening - algemeen

1. ~~De gebruiksactiviteit 'dienstverlening' is uitsluitend toegestaan op de bouwlaag genoemd in de omgevingsnorm bouwlaag.~~
   Ter plaatse van de omgevingsnorm 'bouwlaag dienstverlening' is de gebruiksactiviteit 'dienstverlening' toegestaan op de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

2. ~~De bruto-vloeroppervlakte van de gebruiksactiviteit 'dienstverlening' mag niet meer bedragen dan de omgevingsnorm maximum vloeroppervlakte bruto dienstverlening, gemeten in vierkante meters (m2).~~
   Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto dienstverlening' is de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van 'dienstverlening' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Afdeling 5.7 Horeca-activiteiten

~~*Paragraaf 5.7.1 Horeca-activiteiten*~~

~~**Artikel 5.23 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit horeca**~~

~~1. De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'horeca'.~~

~~2. Onder de gebruiksactiviteit 'horeca' wordt verstaan horeca 1 en horeca 2.~~

Paragraaf ~~5.7.2~~ 5.7.1 Gebruiksactiviteit horeca-1

~~**Artikel 5.24 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit horeca-1**~~

~~De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiksactiviteit 'horeca-1' binnen de locatie 'horeca 1'.~~

Artikel ~~5.25~~ 5.14 Toegestane gebruiksactiviteiten horeca-1

Binnen de locatie 'horeca 1' is de gebruiksactiviteit 'horeca-1' toegestaan.

Artikel ~~5.26~~ 5.15 Omvang en situering gebruiksactiviteit horeca-1

~~Binnen de locatie 'horeca 1' mag de bruto-vloeroppervlakte van de gebruiksactiviteit 'horeca-1' niet meer bedragen dan de omgevingsnorm maximum vloeroppervlakte bruto horeca-1 gemeten in vierkante meters (m2).~~
Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto horeca-1' is de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van 'horeca-1' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Paragraaf 5.7.2 Gebruiksactiviteit horeca - nevenactiviteit

Artikel 5.16 Toegestane gebruiksactiviteiten horeca - nevenactiviteit

Binnen de locatie 'horeca - nevenactiviteit' is uitsluitend horeca toegestaan ten dienste van sportactiviteiten, dagrecreatie-activiteiten en maatschappelijke activiteiten die op het bouwwerkperceel plaatsvinden.

Artikel 5.17 Omvang en situering horeca - nevenactiviteit

Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto horeca - nevenactiviteit' is de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van 'horeca' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Afdeling 5.8 Kantooractiviteiten

~~*Paragraaf 5.8.1 Kantooractiviteiten*~~

~~**Artikel 5.27 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit kantoor**~~

~~1. De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'kantoor'.~~

~~2. Onder de gebruiksactiviteit 'kantoor' wordt verstaan: het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.~~

Paragraaf ~~5.8.2~~ 5.8.1 Gebruiksactiviteit kantoor - algemeen

~~Artikel 5.28 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit kantoor - algemeen~~

~~De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'kantoor' binnen de locatie 'kantoor'.~~

Artikel ~~5.29~~ 5.18 Toegestane gebruiksactiviteiten kantoor - algemeen

Binnen de locatie 'kantoor' is de gebruiksactiviteit 'kantoor' toegestaan.

Artikel ~~5.30~~ 5.19 Omvang en situering gebruiksactiviteit kantoor - algemeen

1. ~~De gebruiksactiviteit 'kantoor' is uitsluitend toegestaan op de bouwlaag genoemd in de omgevingsnorm bouwlaag.~~
   Ter plaatse van de omgevingsnorm 'bouwlaag kantoor' is de gebruiksactiviteit 'kantoor' toegestaan op de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

2. ~~De bruto-vloeroppervlakte van de gebruiksactiviteit 'kantoor' mag niet meer bedragen dan de omgevingsnorm maximum vloeroppervlakte bruto kantoor, gemeten in vierkante meters (m2).~~
   Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto kantoor' is de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van 'kantoor' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Afdeling 5.9 Maatschappelijke activiteiten

~~*Paragraaf 5.9.1 Maatschappelijke activiteiten*~~

~~Artikel 5.31 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit maatschappelijk~~

~~1. De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk'.~~

~~2. Onder de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' wordt verstaan: een activiteit met het oog op sociale, maatschappelijke, educatieve of openbare dienstverlening, met inbegrip van gezondheidszorg, zorg- en welzijn, sociaal cultureel jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart en begraafplaats, bibliotheek en verenigingsleven.~~

Paragraaf ~~5.9.2~~ 5.9.1 Gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen

~~Artikel 5.32 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen~~

~~De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' binnen de locatie 'maatschappelijk'.~~

Artikel ~~5.33~~ 5.20 Toegestane gebruiksactiviteiten maatschappelijk - algemeen

Binnen de locatie 'maatschappelijk' is de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' toegestaan.

Artikel ~~5.34~~ 5.21 Omvang en situering gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen

1. ~~De gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' is uitsluitend toegestaan op de bouwlaag genoemd in de omgevingsnorm bouwlaag.~~
   Ter plaatse van de omgevingsnorm 'bouwlaag maatschappelijk' is de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' toegestaan op de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

2. ~~De bruto-vloeroppervlakte van de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' mag niet meer bedragen dan de omgevingsnorm maximum vloeroppervlakte bruto maatschappelijk, gemeten in vierkante meters (m2).~~

Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto maatschappelijk' is de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van 'maatschappelijk' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Paragraaf ~~5.9.3~~ 5.9.2 Gebruiksactiviteit maatschappelijk - niet-milieugevoelig

~~**Artikel 5.35 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit maatschappelijk - niet-milieugevoelig**~~

~~De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' binnen de locatie 'maatschappelijk - niet-milieugevoelig'.~~

Artikel ~~5.36~~ 5.22 Toegestane gebruiksactiviteiten maatschappelijk - niet-milieugevoelig

Binnen de locatie 'maatschappelijk - niet-milieugevoelig' is de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' toegestaan, met uitzondering van milieugevoelige activiteiten.

Artikel ~~5.37~~ 5.23 Omvang en situering gebruiksactiviteit maatschappelijk - niet-milieugevoelig

~~De bruto-vloeroppervlakte van de gebruiksactiviteit 'maatschappelijk' mag niet meer bedragen dan de omgevingsnorm maximum vloeroppervlakte bruto maatschappelijk niet-milieugevoelig, gemeten in vierkante meters (m2).~~
Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto maatschappelijk niet-milieugevoelig' is de maximum brutovloeroppervlak die ten behoeve van 'maatschappelijk' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Afdeling 5.10 Nutsvoorzieningen

[Gereserveerd]

Afdeling 5.11 Recreatie-activiteiten

~~*Paragraaf 5.11.1 Recreatie-activiteiten*~~

~~**Artikel 5.38 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit recreatie**~~

~~1. De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'recreatie'.~~

~~2. Onder de gebruiksactiviteit 'recreatie' wordt verstaan: een activiteit gericht op het faciliteren van ontspanning of vrijetijdsbesteding, anders dan een sportactiviteit.~~

Paragraaf ~~5.11.2~~ 5.11.1 Gebruiksactiviteit recreatie - dagrecreatie

~~**Artikel 5.39 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit recreatie - dagrecreatie**~~

~~Deze paragraaf is van toepassing op de gebruiksactiviteit 'recreatie' binnen de locatie 'recreatie-dagrecreatie'.~~

Artikel ~~5.40~~ 5.24 Toegestane gebruiksactiviteiten recreatie - dagrecreatie

Binnen de locatie 'recreatie-dagrecreatie' is de gebruiksactiviteit 'recreatie' toegestaan, met uitzondering van activiteiten die langer dan een dag duren of activiteiten waarbij een overnachting plaatsvindt.

Artikel ~~5.41~~ 5.25 Omvang en situering gebruiksactiviteit recreatie - dagrecreatie

1. ~~De gebruiksactiviteit 'recreatie' is uitsluitend toegestaan op de bouwlaag genoemd in de omgevingsnorm bouwlaag.~~
   Ter plaatse van de omgevingsnorm 'bouwlaag recreatie' is de gebruiksactiviteit 'recreatie' toegestaan op de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

2. ~~De bruto-vloeroppervlakte van de gebruiksactiviteit 'recreatie' mag niet meer bedragen dan de omgevingsnorm maximum vloeroppervlakte bruto dagrecreatie, gemeten in vierkante meters (m2).~~

Ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum vloeroppervlakte bruto dagrecreatie' is de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van 'recreatie' mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

Afdeling 5.12 Sportactiviteiten

~~[Gereserveerd]~~

Paragraaf 5.12.1 Gebruiksactiviteit sport - algemeen

Artikel 5.26 Toegestane gebruiksactiviteiten sport - algemeen

Binnen de locatie 'sport' is de gebruiksactiviteit 'sport' toegestaan, met uitzondering van een radio-vliegclub en gemotoriseerde vormen van sport.

Afdeling 5.13 Verkeer

[Gereserveerd]

Afdeling 5.14 Wonen

~~*Paragraaf 5.14.1 Wonen*~~

~~**Artikel 5.42 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit wonen**~~

~~1. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'wonen'.~~

~~2. Onder de gebruiksactiviteit 'wonen' wordt verstaan: een activiteit gericht op het bewonen van een woonruimte bedoeld voor de huisvesting van een of meer huishoudens.~~

Paragraaf ~~5.14.2~~ 5.14.1 Wonen - woningen

~~**Artikel 5.43 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit wonen - woningen**~~

~~De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'wonen' binnen de locatie 'wonen-woningen'.~~

Artikel ~~5.44~~ 5.27 Toegestane gebruiksactiviteiten wonen - woningen

Binnen de locatie 'wonen-woningen' is de gebruiksactiviteit 'wonen' toegestaan, waarbij per woning:
a. de huisvesting van maximaal één huishouden is toegestaan; en
b. bewoning in onzelfstandige woonruimten tot 4 personen per woning is toegestaan.

Artikel ~~5.45~~ 5.28 Omvang en situering wonen - woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de omgevingsnorm maximum aantal woningen.

Artikel ~~5.46~~ 5.29 Mantelzorg bij wonen - woningen

Het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg is toegestaan.

Artikel ~~5.47~~ 5.30 Gebruik hoofdgebouwen en bijgebouwen wonen - woningen

Verblijfsruimten voor de keuken, slaapkamers en badkamers zijn uitsluitend toegestaan in het hoofdgebouw en de uitbreidingen die direct in verbinding staan met het hoofgebouw.

Afdeling 5.15 Aanvullende regels gebruiksactiviteiten

Paragraaf 5.15.1 Afwijkende gebruiksactiviteiten

[Red: Artikel 5.8 verplaatst van subparagraaf 5.1.2.1 naar paragraaf 5.15.1.]

Artikel ~~5.8~~ 5.31 Afwijkend gebruik

Binnen de locatie 'afwijkende gebruiksactiviteit' zijn ~~tevens~~, naast de toegedeelde gebruiksactiviteiten op basis van dit omgevingsplan (afdeling 5.2 t/m 5.14) of op basis van het oud ruimtelijk plan, ook afwijkende gebruiksactiviteiten toegestaan overeenkomstig de omschrijving, maatvoering en situering, zoals vermeld in tabel ~~5.3.1~~5.1.1.

Tabel 5.3.1 Afwijkende gebruiksactiviteiten

Adres bouwwerkperceel	Omschrijving afwijkende gebruiksactiviteit	Maatvoering	Situering
Schuttevaerkade 45	Personal trainingsstudio	Bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 500m2	Alleen op begane grond
Paul Krugerstraat 67	Kamerverhuur	Ten hoogste 7 personen	-

Tabel 5.1.1 Afwijkende gebruiksactiviteiten

Adres bouwwerkperceel	Omschrijving afwijkende gebruiksactiviteit	Maatvoering	Situering
Schuttevaerkade 45	Personal trainingsstudio	Bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 500m2	Alleen op begane grond
Paul Krugerstraat 67	Kamerverhuur	Ten hoogste 7 personen	-
Schenkeldijk Beneden 16	Hondenvereniging	Alleen bestaand gebruik toegestaan	

Paragraaf 5.15.2 Overbewoning, bouwvalligheid en zorgplichten over gebruik

Artikel 5.32 Overbewoning woonruimte [voorheen artikel 22.16]

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners:
   a. wordt een woning niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m2 gebruiksoppervlakte; en
   b. wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan één persoon per 6 m2 gebruiksoppervlakte.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

Artikel 5.33 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk [voorheen artikel 22.17]

Met het oog op het waarborgen van de veiligheid wordt een bouwwerk niet gebruikt als door of namens het bevoegd gezag is medegedeeld dat het gebruik in verband met bouwvalligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk gevaarlijk is.

Artikel 5.34 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerk [voorheen artikel 22.18]

1. Degene die een bouwwerk gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

2. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten in, op of aan een bouwwerk overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren. Het gaat daarbij in elk geval om overlast of hinder door:
   a. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;

b. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
c. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het bouwwerk zich niet in een zindelijke staat bevindt.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 5.35 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen [voorheen artikel 22.20]

1. De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan het open erf of terrein en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de staat van het open erf of terrein tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

2. Degene die een open erf of terrein gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

3. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten op een open erf of terrein overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren. Het gaat daarbij in elk geval om overlast of hinder door:
   a. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
   b. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en c. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het open erf of terrein zich niet in een zindelijke staat bevindt.

Artikel 5.36 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk [voorheen artikel 22.21]

Met het oog op het waarborgen van de veiligheid wordt een open erf of terrein niet gebruikt als door of namens het bevoegd gezag is medegedeeld dat dit in verband met bouwvalligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk gevaarlijk is.

D

Het opschrift van afdeling 6.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 6.1 ~~Bouwwerken algemeen~~ Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

E

Voor paragraaf 6.1.1 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 6.1.1 Richtingaanwijzer bouwwerken

Artikel 6.1 Algemene regels met betrekking tot bouwwerken

1. Voor het bouwen, instandhouden en gebruiken van bouwwerken, wordt voldaan aan de regels gesteld in:
   a. artikel 5.3 gebruik van gebouwen;
   b. paragraaf 6.1.2 algemene bepalingen met betrekking tot bouwwerken;
   c. afdeling 6.3 instandhouden van bouwwerken;
   d. artikel 6.11 ruimtelijke regels gebouw bouwen;
   e. paragraaf 6.6.1 ruimtelijke regels ander bouwwerk;
   f. artikel 8.17 en artikel 8.19 voor bouwwerken op de locatie 'gemeentelijke monumenten';

g. artikel 8.32 en artikel 8.37 bouwwerken binnen de locatie 'cultuurhistorische waarden' of de locatie 'gebedshuizen';
h. artikel 8.41 voor bouwwerken binnen de locatie 'beschermd stadsgezicht';
i. artikel 8.53 voor bouwwerken binnen de locatie 'molenbiotoop';
j. artikel 10.3 voor bouwwerken binnen de locatie 'beperkingengebied bovengrondse hoogspanningsverbinding';
k. afdeling 10.5 voor het aansluiten van bouwwerken op nutsvoorzieningen;
l. paragraaf 11.2.9 voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw;
m. paragraaf 11.2.10 voor het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw;
n. artikel 11.78 voor het in stand houden van gebouwen met geluidwerende maatregelen; en
o. paragraaf 14.7.3 voor het in stand houden van gebouwen met een groenblauwe inrichting.

2. In afwijking van het eerste lid is binnen de locatie 'oud ruimtelijk plan' onderdeel a tot en met e niet van toepassing.

3. In aanvulling op het eerste en tweede lid is binnen de locatie 'oud ruimtelijk plan' het bepaalde in afdeling 22.2 van toepassing.

Artikel 6.2 Vergunningplichten bouwwerken

1. Voor het bouwen en instandhouden van bouwwerken, wordt voldaan aan de regels gesteld in:
   a. artikel 5.4 vergunningplicht parkeren en hinder woonomgeving;
   b. artikel 6.13 vergunningplicht ruimtelijke kwaliteit gebouwen;
   c. artikel 8.20 vergunningplicht bouwwerken binnen de locatie 'gemeentelijk monument';
   d. artikel 8.42 vergunningplicht bouwwerken binnen de locatie 'beschermd stadsgezicht';
   e. artikel 10.4 vergunningplicht bouwwerken binnen de locatie 'beperkingengebied bovengrondse hoogspanningsverbinding';
   f. artikel 11.57 vergunningsplicht bodemgevoelig gebouw;
   g. artikel 11.67 vergunningplicht grondwatergevoelig gebouw;
   h. artikel 11.82 vergunningplicht geluidgevoelig gebouw;
   i. artikel 14.3 vergunningplicht groenblauwe inrichting gebouwen; en
   j. artikel 23.3 vergunningplicht gebruiksactiviteit bedrijf binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie'.

2. Het bepaalde in het eerste lid onderdeel a, b, d, f en i geldt niet voor bouwwerken die in artikel artikel 6.12 en artikel 6.19 zijn aangewezen als uitzondering op de vergunningplicht.

3. In afwijking van het eerste lid is binnen de locatie 'oud ruimtelijk plan' onderdeel a, b en e niet van toepassing.

F

Het opschrift van paragraaf 6.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.1.1~~ 6.1.2 ~~Regels voor de locatie begrensd gebied~~ Algemene regels bouwwerken

G

Artikel 6.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.1~~ 6.3 Toepassingsbereik bouwwerken algemeen

1. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de volgende activiteiten ~~binnen de locatie 'begrensd gebied'~~:
   a. 'gebouw bouwen';
   b. 'ander bouwwerk bouwen';
   c. 'bouwwerk in stand houden';
   d. 'bouwwerk slopen'~~.~~; en
   e. het gebruiken van bouwwerken.

2. De regels in dit hoofdstuk zijn alleen van toepassing op de locatie 'oud ruimtelijk plan vervallen' en niet van toepassing op de locatie 'oud ruimtelijk plan'.

H

Het opschrift van artikel 6.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.2~~ 6.4 Oogmerken bouwwerken algemeen

I

Het opschrift van artikel 6.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.3~~ 6.5 Repressief welstand

J

Artikel 6.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.4~~ 6.6 Wijze van meten

Bij het bouwen van bouwwerken wordt op de volgende wijze gemeten:
a. bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
b. ~~bouwhoogte: de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;~~ bouwhoogte: vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
c. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
d. oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
e. ~~straatpeil: voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; en 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.~~
straatpeil:
   1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
   2. voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg; of
   3. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

K

Artikel 6.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.5~~ 6.7 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, wordt, onverminderd de aan de vergunning verbonden voorschriften, niet begonnen voordat voor zover nodig:
a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en
b. het straatpeil ~~straatpeil~~ is uitgezet.

L

Artikel 6.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.6~~ 6.8 Voorrangsbepaling

~~Binnen de locatie 'begrensd gebied' zijn de~~ De regels in paragraaf 22.2.7 Vergunningplichten met betrekking tot het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken en de regels in de artikelen 22.5 en 22.7 niet van toepassing~~, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven.~~.

M

Het opschrift van paragraaf 6.3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.3.1 Regels bouwwerk in stand houden ~~begrensd gebied~~

N

Artikel 6.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.7~~ 6.9 Toepassingsbereik bouwwerk in stand houden

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de activiteit 'bouwwerk in stand houden'~~ binnen de locatie 'begrensd gebied'~~.

O

Het opschrift van artikel 6.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.8~~ 6.10 Algemene regel instandhouding bouwwerk

P

Artikel 6.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.9~~ 6.11 Voorrangsbepaling

~~Binnen de locatie 'begrensd gebied' zijn de regels in paragraaf 22.2.7 niet van toepassing.~~
De regels in paragraaf 22.2.7 zijn niet van toepassing, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven.

Q

Het opschrift van paragraaf 6.4.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.4.1 Regels gebouw bouwen ~~begrensd gebied~~

R

Artikel 6.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.10~~ 6.12 Toepassingsbereik gebouw bouwen

Deze paragraaf is van toepassing op de activiteit 'gebouw bouwen'~~ binnen de locatie 'begrensd gebied'~~.

S

Artikel 6.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.11~~ 6.13 Algemene regels gebouw bouwen

Voor de activiteit 'gebouw bouwen' gelden de volgende eisen:
a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de locatie 'bouwvlak';
b. binnen de locatie 'bouwvlak' mag de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan bepaald door de omgevingsnorm maximum bouwhoogte;~~ en~~
c. ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de daar bepaalde waarde; en
~~e~~ d. ondergronds mag niet dieper worden gebouwd dan één bouwlaag onder straatpeil.

T

Het opschrift van artikel 6.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.12~~ 6.14 Uitzonderingen op de algemene regels gebouw bouwen

U

Het opschrift van artikel 6.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.13~~ 6.15 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gebouw bouwen

V

Het opschrift van artikel 6.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.14~~ 6.16 Aanvraagvereisten vergunning gebouw bouwen

W

Het opschrift van artikel 6.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.15~~ 6.17 Beoordelingsregels gebouw bouwen

X

Het opschrift van artikel 6.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.16~~ 6.18 Advies

Y

Paragraaf 6.6.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.6.1 Regels ander bouwwerk bouwen

Artikel ~~6.17~~ 6.19 Toepassingsbereik ander bouwwerk bouwen

Deze afdeling is van toepassing op de activiteit 'ander bouwwerk bouwen'~~ binnen de locatie 'begrensd gebied'~~.

Artikel ~~6.18~~ 6.20 Verbod ander bouwwerk bouwen

~~Binnen de locatie 'begrensd gebied'~~ Het is ~~het~~ verboden de activiteit 'ander bouwwerk bouwen' uit te voeren.

Artikel ~~6.19~~ 6.21 Uitzonderingen op het verbod ander bouwwerk bouwen

Het verbod als bedoeld in artikel 6.18 is niet van toepassing op:
a. straatmeubilair;
b. buisleidingen;~~ en~~
c. erf- of perceelafscheidingen die voldoen aan de volgende eisen:
   1. niet hoger dan 2 m; en
   2. gelegen achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en die vanaf daar evenwijdig loopt aan het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen~~.~~; en
d. bouwwerken ten behoeve van sportactiviteiten binnen de locatie 'sport'.

Z

Afdeling 7.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 7.1 Algemeen

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 7.1 Zwerfafval [voorheen artikel 22.53]

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalstoffen worden binnen een straal van 25 meter rond de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, zo vaak als nodig etenswaren, verpakkingen, sport- of spelmaterialen, of andere materialen verwijderd die van de activiteit afkomstig zijn.

2. Paragraaf 22.3.1 en artikel 22.1 is van overeenkomstige toepassing.

AA

Het opschrift van artikel 7.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.1~~ 7.2 Toepassingsbereik inrichten openbaar toegankelijk gebied

BB

Het opschrift van artikel 7.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.2~~ 7.3 Oogmerken inrichten openbaar toegankelijk gebied

CC

Het opschrift van artikel 7.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.3~~ 7.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen inrichten openbaar toegankelijk gebied

DD

Het opschrift van artikel 7.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.4~~ 7.5 Aanvraagvereisten vergunning inrichten openbaar toegankelijk gebied

EE

Artikel 7.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.5~~ 7.6 Beoordelingsregels inrichten openbaar toegankelijk gebied

1. De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel ~~7.3~~7.4, wordt alleen verleend als de activiteit bijdraagt aan de kwaliteit van het openbaar gebied.

2. Bij de beoordeling geeft het college toepassing aan de inrichtingseisen zoals opgenomen in de beleidsregel "stedenbouwkundige voorwaarden ontwikkellocaties".

FF

Artikel 10.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 10.14 Beoordelingsregels energieopslagsystemen

De omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen en in gebruik houden van een energieopslagsysteem, bedoeld in artikel 10.12, wordt in ieder geval geweigerd als de activiteit:

~~a. de verduurzaming van bedrijfsactiviteiten verhindert;~~
~~b. een systeem is waarbij het energieopslagsysteem de hoofdfunctie is;~~
~~c. niet voorziet in een plaatselijke behoefte van vraag en aanbod van elektriciteit;~~
~~d. de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied verhindert;~~
~~e. het energieopslagsysteem niet voldoet aan PGS 37-1;~~
~~f. het energieopslagsysteem leidt tot een plaatsgebonden risicocontour van 1 op de 1.000.000 per jaar ($PR10^{-6}$/jr) buiten het terrein waarop de activiteit wordt geëxploiteerd; of~~
~~g. het explosie- of gifwolkaandachtsgebied over een kwetsbaar of zeer kwetsbaar gebouw of een kwetsbare locatie is gelegen.~~

a. de verduurzaming van bedrijfsactiviteiten verhindert;
b. een systeem is waarbij het energieopslagsysteem de hoofdfunctie is;
c. niet voorziet in een plaatselijke behoefte van vraag en aanbod van elektriciteit;
d. de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied verhindert;
e. het energieopslagsysteem niet voldoet aan PGS 37-1;
f. het energieopslagsysteem leidt tot een plaatsgebonden risicocontour van 1 op de 1.000.000 per jaar ($PR10^{-6}$/jr) buiten het terrein waarop de activiteit wordt geëxploiteerd; of
g. het explosie- of gifwolkaandachtsgebied over een kwetsbaar of zeer kwetsbaar gebouw of een kwetsbare locatie is gelegen.

GG

Artikel 10.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 10.15 Advies energieopslagsystemen

Voordat op de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 10.12, wordt beslist, wordt door het college in de volgende gevallen advies ingewonnen:

~~a. bij de beheerder van de rijks(water)wegen (Rijkswaterstaat) als binnen 25 meter van de rand van de (water)weg een energieopslagsysteem in gebruik wordt genomen;~~
~~b. bij de beheerder van de hoogspanningsstations en bovengrondse hoogspanningsverbindingen (TenneT) als binnen 25 meter, gemeten vanaf het hekwerk van het hoogspanningsstation tot aan het hekwerk van de geplande energieopslag of gemeten vanaf de buitenste geleiders van een bovengrondse hoogspanningsverbinding tot aan de geplande energieopslag, een energieopslagsysteem in gebruik wordt genomen.~~

a. bij de beheerder van de rijks(water)wegen (Rijkswaterstaat) als binnen 25 meter van de rand van de (water)weg een energieopslagsysteem in gebruik wordt genomen;
b. bij de beheerder van de hoogspanningsstations en bovengrondse hoogspanningsverbindingen (TenneT) als binnen 25 meter, gemeten vanaf het hekwerk van het hoogspanningsstation tot aan het hekwerk van de geplande energieopslag of gemeten vanaf de buitenste geleiders van een bo-

vengrondse hoogspanningsverbinding tot aan de geplande energieopslag, een energieopslagsysteem in gebruik wordt genomen.

HH

Na afdeling 10.4 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 10.5 Aansluitplichten

Artikel 10.16 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit [voorheen artikel 22.8]

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van elektriciteit in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor elektriciteit als de aansluitafstand niet groter is dan 100 m of groter is dan 100 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 100 m.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.

Artikel 10.17 Aansluiting op distributienet voor gas [voorheen artikel 22.9]

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van gas in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor gas als:
   a. artikel 10, zesde lid, onder a of b, van de Gaswet op de aansluiting van toepassing is; en
   b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.

Artikel 10.18 Aansluiting op distributienet voor warmte [voorheen artikel 22.10]

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid en de energiezuinigheid en de bescherming van het milieu is een te bouwen bouwwerk met een of meer verblijfsgebieden aangesloten op het in het warmteplan bedoelde distributienet voor warmte als:
   a. het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk nog niet is bereikt; en
   b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

2. Een gelijkwaardige maatregel voor een aansluiting op het distributienet voor warmte heeft ten minste dezelfde mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu als wordt bereikt met de in het warmteplan voor die aansluiting opgenomen mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu.

3. Onverminderd het vierde lid, zijn het eerste en tweede lid niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.

4. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 9.2, tiende lid, van het Bouwbesluit 2012 voor een gebied een aansluitplicht op het distributienet voor warmte geldt, blijft die aansluitplicht voor dat gebied van toepassing.

Artikel 10.19 Aansluiting op distributienet voor drinkwater [voorheen artikel 22.11]

Met het oog op het beschermen van de gezondheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van drinkwater in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor drinkwater als de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

Artikel 10.20 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater [voorheen artikel 22.12]

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid ligt een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.

2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.

3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
   a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
   b. heeft een vloeiend beloop;
   c. is waterdicht;
   d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
   e. bevat geen beer- of rottingput.

Artikel 10.21 Maatwerkvoorschrift afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater [voorheen artikel 22.12 lid 4]

In aanvulling op artikel 10.20 kan bij maatwerkvoorschrift worden bepaald:
a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en
c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

II

Na paragraaf 11.4.6 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 11.4.7 Regels voor hulpverleningsdiensten en brandgevaarlijke stoffen

Artikel 11.108 Bluswatervoorziening [voorheen artikel 22.13]

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid heeft een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening, tenzij de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk dat niet vereist.

2. De afstand tussen de bluswatervoorziening en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.

3. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

Artikel 11.109 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten [voorheen artikel 22.14]

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een ver-

bindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

2. Het eerste lid is niet van toepassing:
   a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m2 en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
   b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2;
   c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
   d. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
   e. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.

3. Tenzij elders in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaald, heeft een verbindingsweg:
   a. een breedte van ten minste 4,5 m;
   b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
   c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
   d. een doeltreffende afwatering.

4. Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid, vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

5. Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

Artikel 11.110 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen [voorheen artikel 22.15]

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.

2. Het eerste lid is niet van toepassing:
   a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m^2 en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m^2, bepaald volgens NEN 6090;
   b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m^2;
   c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m^2, bepaald volgens NEN 6090; of
   d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.

3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 meter.

4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel 11.109, derde lid vrijgehouden voor brandweervoertuigen.

5. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

Artikel 11.111 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken [voorheen artikel 22.19]

1. Op een open erf of terrein nabij een bouwwerk is geen brandgevaarlijke stof als bedoeld in tabel 11.111 aanwezig.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als:
   a. de in tabel 22.2.1 aangegeven toegestane hoeveelheid per stof niet wordt overschreden, waarbij de totale toegestane hoeveelheid stoffen 100 kilogram of liter is;
   b. de stof deugdelijk is verpakt, waarbij:
      1. de verpakking tegen normale behandeling bestand is;

2. de verpakking is voorzien van een adequate gevaarsaanduiding; en
3. geen inhoud onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen; en

c. de stof wordt gebruikt met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
a. brandstof in het reservoir van een verbrandingsmotor;
b. brandstof in een verlichtings-, verwarmings- of ander warmteontwikkelend toestel;
c. voor consumptie bestemde alcoholhoudende dranken;
d. gasflessen tot een totale waterinhoud van 115 liter;
e. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen de 61 °C en 100 °C tot een totale hoeveelheid van 1.000 liter; en
f. brandgevaarlijke stoffen voor zover de aanwezigheid daarvan op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving of een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit is toegestaan.

4. Bij het berekenen van de toegestane hoeveelheid, bedoeld in het tweede lid, onder a, wordt een aangebroken verpakking als een volle meegerekend.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder e, is de aanwezigheid van meer dan 1.000 liter van een oliesoort als bedoeld in dat onderdeel toegestaan als die oliesoort op zodanige wijze wordt opgeslagen en gebruikt dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand voldoende worden voorkomen.

Tabel 11.111 Brandgevaarlijke stoffen

ADR-klassetabel[1]	Omschrijving	Verpakkingsgroep	Toegestane maximum hoeveelheid
2 UN 1950 spuitbussen & UN 2037 houders, klein, gas	Gassen zoals propaan, zuurstof, acetyleen, aerosolen (spuitbussen)	N.v.t.	50 kg
3	Brandbare vloeistoffen zoals bepaalde oplosmiddelen en aceton	II	25 liter
3 excl. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen 61°C en 100°C	Brandbare vloeistoffen zoals terpentine en bepaalde inkten	III	50 liter
4.1, 4.2, 4.3	4.1: brandbare vaste stoffen, zelfontledende vaste stoffen en vaste ontplofbare stoffen in niet-explosieve toestand zoals wrijvingslucifers, zwavel en metaalpoeders 4.2: voor zelfontbranding vatbare stoffen zoals fosfor (wit of geel) en diethylzink 4.3: stoffen die in contact met water brandbare gassen ontwikkelen zoals magnesiumpoeder, natrium en calciumcarbide	II en III	50 kg
5.1	Brandbevorderende stoffen zoals waterstofperoxide	II en III	50 liter
5.2	Organische peroxiden zoals dicumyl peroxide en dipropionyl peroxide	n.v.t.	1 liter

JJ

[1] Classificatie volgens de Europese overeenkomst van 30 september 1957 betreffende het internationaal vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Trb. 1959, 171).

Artikel 14.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 14.1 Toepassingsbereik gebouwen bouwen groenblauw

1. Deze paragraaf is van toepassing op de activiteit 'gebouw bouwen'.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing op bouwplannen die de grond niet raken.
3. Deze paragraaf is niet van toepassing op een vergunningvrij gebouw zoals bedoeld in hoofdstuk 6 en het Besluit bouwwerken leefomgeving.
4. Deze paragraaf is niet van toepassing op een gebouw met een instandhoudingstermijn tot en met 10 jaar.

KK

Artikel 22.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.8 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

[Vervallen]

LL

Artikel 22.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.9 Aansluiting op distributienet voor gas

[Vervallen]

MM

Artikel 22.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.10 Aansluiting op distributienet voor warmte

[Vervallen]

NN

Artikel 22.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.11 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

[Vervallen]

OO

Artikel 22.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

[Vervallen]

PP

Artikel 22.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.13 Bluswatervoorziening

[Vervallen]

QQ

Artikel 22.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.14 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

[Vervallen]

RR

Artikel 22.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.15 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

[Vervallen]

SS

Paragraaf 22.2.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.2.4 Gebruik van bouwwerken

[Vervallen]

Artikel 22.16 Overbewoning woonruimte

[Vervallen]

Artikel 22.17 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk

[Vervallen]

Artikel 22.18 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerk

[Vervallen]

TT

Paragraaf 22.2.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.2.5 In stand houden en gebruiken van open erven en terreinen

[Vervallen]

Artikel 22.19 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

[Vervallen]

Artikel 22.20 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

[Vervallen]

Artikel 22.21 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk

[Vervallen]

UU

Paragraaf 22.2.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.2.6 Cultureel erfgoed

[Vervallen]

Artikel 22.22 Vrijstelling van archeologisch onderzoek VERVALLEN

[Vervallen]

VV

Artikel 22.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.30 Nadere invulling beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie VERVALLEN

[Vervallen]

WW

Artikel 22.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.35 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1º. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2º. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3º. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    4º. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    5º. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
h. VERVALLEN
i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:
    1º. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
    2º. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
    3º. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
    4º. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
j. VERVALLEN
k. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

XX

Paragraaf 22.3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.3.3 Zwerfafval

[Vervallen]

Artikel 22.53 Afval: zwerfvuil

[Vervallen]

YY

Subparagraaf 22.3.7.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.3.7.3 Activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico

[Vervallen]

Artikel 22.131 Toepassingsbereik

[Vervallen]

Artikel 22.132 Bodem: mitigerende maatregelen

[Vervallen]

ZZ

Subparagraaf 22.3.7.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.3.7.4 Saneren van de bodem in het gebied De Kempen

[Vervallen]

Artikel 22.133 Toepassingsbereik

[Vervallen]

Artikel 22.134 Voorafgaand bodemonderzoek

[Vervallen]

Artikel 22.135 Bodem: saneringsaanpak open ontgraving tot niveau terugsaneerwaarde

[Vervallen]

Artikel 22.136 Bodem: terugsaneerwaarde

[Vervallen]

AAA

Subparagraaf 22.5.2.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.5.2.5 Aanvraagvereisten omgevingsvergunningen vereist op grond van artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet

[Vervallen]

Artikel 22.302 Omgevingsplanactiviteit: slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht VERVALLEN

[Vervallen]

BBB

Paragraaf 22.5.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.5.3 Voorschriften

[Vervallen]

Artikel 22.303 Voorschriften over archeologische monumentenzorg VERVALLEN

[Vervallen]

CCC

Hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 23 Tijdelijk regelingdeel

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 23.1 Aanvullende regels op oud ruimtelijk plan

Paragraaf 23.1.1 Regels bedrijventerreinen met hoge milieucatogie

Artikel 23.1 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op de gebruiksactiviteit 'bedrijf' binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie'.

Artikel 23.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

Binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie' is het verboden zonder omgevingsvergunning de gebruiksactiviteit 'bedrijf' te starten die betrekking heeft op:
a. bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 of 2;
b. het splitsen van een bedrijf in twee of meer bedrijven; of
c. een bedrijfsverzamelgebouw met een of meer eenheden die kleiner zijn dan 200 m^2.

Artikel 23.3 Uitzondering op de vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in artikel 23.3 is slechts van toepassing op het uitvoeren van de gebruiksactiviteit 'bedrijf' als daarvoor tevens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebouw bouwen' is vereist.

Artikel 23.4 Aanvraagvereisten vergunning gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een onderbouwing verstrekt dat de gebruiksactiviteit geen afbreuk doet aan de beschikbaarheid van bedrijfskavels voor milieucategorie 3.1 en hoger.

Artikel 23.5 Beoordelingsregel gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3 wordt in ieder geval verleend als binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie' de gebruiksactiviteit geen afbreuk doet aan een doelmatig gebruik en een doelmatige inrichting van het bedrijventerrein ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger.

Artikel 23.6 Voorrangsregels gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

Regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet, blijven onverminderd van toepassing.

DDD

Artikel 28.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 28.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk bevat algemene bepalingen over overgangsrecht binnen de locatie '~~begrensd gebied~~oud ruimtelijk plan vervallen'.

2. Van dit hoofdstuk kan elders in dit omgevingsplan met specifieke overgangsrechtelijke bepalingen worden afgeweken. In dat geval is dat specifieke overgangsrecht van toepassing.

EEE

Artikel 28.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 28.9 Voorrangsbepaling

Binnen de locatie '~~begrensd gebied~~oud ruimtelijk plan vervallen' is artikel 22.40 niet van toepassing.

FFF

Na hoofdstuk 29 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 30 Technische bepalingen

Artikel 30.1 Technische bepalingen

Dit artikel bevat geen juridische regels. Het zorgt voor de technische mogelijkheid om dienstverlening in het Digitaal Stelsel Omgevingswet mogelijk te maken. Dit geldt voor de volgende technische elementen:

1. Ponsgebied
2. detailhandel - nevenactiviteit
3. dienstverlening
4. horeca - nevenactiviteit
5. horeca 1
6. kantoor
7. maatschappelijk
8. recreatie
9. sport
10. wonen
11. oud ruimtelijk plan

GGG

Het opschrift van hoofdstuk 30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~30~~ 31 Slotbepalingen

HHH

Het opschrift van artikel 30.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~30.1~~ 31.1 (citeertitel)

III

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begripsbepalingen

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;
ander bouwwerk	een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
archeologisch deskundige	een actor geregistreerd archeoloog;
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;
asbestgevoelige locatie	openbare kinderspeelplaatsen, achtertuinen bij woningen, volks-/moestuinen, tuinen en verhardingen die horen bij een school en openbare plantsoenen in woonwijken;
bebouwingsgebied	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bedrijf	een activiteit gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen of het verhuren, opslaan of distribueren van goederen, anders dan een agrarische activiteit, of een horeca-activiteit.
bindmiddelen	niet-vormgegeven stoffen die aan de bodem worden toegevoegd met als resultaat dat samen met de in de bodem aanwezige grond een stabilisaat ontstaat, waaronder in ieder geval kalk, cement en gips;
bodemfunctieklassen	de klassen die zijn vastgelegd in de bodemfunctiekaart. De meest actuele versie van de bodemfunctiekaart is te vinden via de website www.ozhz.nl/;
bodemgevoelige locatie	een bodemgevoelige locatie als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving in artikel 5.89h;
bodemkwaliteitsklassen	de klassen die zijn vastgelegd in de bodemkwaliteitskaarten. De meest actuele versie van de bodemkwaliteitskaarten is te vinden via de website www.ozhz.nl/;
bodemonderzoek	onderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
bouwrijp maken	de volgende werken en werkzaamheden gericht om het geschikt maken van gronden om te bouwen of om in te richten als publiek toegankelijke ruimte: • het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels; • het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein; • het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; • het dempen van sloten en watergangen;

	• het treffen van grondwaterregulerende maatregelen; • het afvoeren van grondwater; • het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen; • het aanleggen van bouwwegen; • het aanleggen en inrichten van bouwpercelen; • overige voorkomende werkzaamheden;
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;
cultureel erfgoed	monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit
dienstverlening	het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten aan particulieren waarbij hoofdzakelijk bezoekers/publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.
distributienet voor warmte	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
elektriciteitsnet	een transmissie- of distributiesysteem voor elektriciteit;
energieopslagsysteem	systeem voor het tijdelijk opslaan van elektriciteit en het weer afgeven van elektriciteit aan het elektriciteitsnet;
gebedshuis	religieuze gebouwen waaronder een moskee, synagoge en kerk;
gebruiksactiviteit	de activiteit gronden en bouwwerken gebruiken
geluidgevoelige ruimte	een ruimte als bedoeld in artikel 3.22 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
geurgevoelig object	a. gebouw: i. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; ii. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en iii. 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 omgevings-

	vergunning 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;
groenblauwe inrichting	gronden op een bouwwerkperceel of ontwikkelplan of gevels van het bouwplan, die in de aanvraag omgevingsvergunning zijn aangewezen ten behoeve van een natuurlijke inrichting van gronden of van gevels of daken van gebouwen, bedoeld voor waterberging, behoud biodiversiteit, gezondheid en/of het tegengaan van hittestress;
groepsrisico (GR)	de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit;
grondstabilisatie	het stabiliseren van de bodem tot een stabilisaat als gevolg van de toevoeging van bindmiddelen aan de bodem;
grondwatergevoelig gebouw	een gebouw als bedoeld in artikel 7.27 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening;
grondwatergevoelige locatie	een locatie als bedoeld in artikel 7.28 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening;
grondwaterverontreiniging	een verontreiniging als bedoeld in artikel 7.30 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV);
handreiking aandachtsgebieden hogedrukgasleidingen	handreiking aandachtsgebieden in het omgevingsplan d.d. 24 maart 2023 (referentie BI3055I&BRP002F03) - Module A - Hogedruk aardgastransportleidingen, door Royal Haskoning DHV in opdracht van Gasunie/Velin.);
hoogovenslak	slak die is vrijgekomen bij de bereiding van ruwijzer in een hoogoven;
horeca	het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf. Onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum. In deze regels zijn de hierna te noemen klassen/categorieën van bedrijven te onderscheiden;
horeca-1	een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en in de avond verstrekken van dranken en etenswaren en/of het bieden van nachtverblijf, zoals een café, een restaurant, een croissanterie, een snackbar, een koffiehuis, een hotel;
horeca-2	een horecabedrijf dat voor het goed functioneren ook 's nachts geopend moet zijn en dat tevens een groot aantal bezoekers aantrekt, zoals een discotheek, dancing, nachtclub;
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;
kantoor	het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.
kwetsbare locatie	a. recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen; b. sport, spel of recreatief dagverblijf, waar doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of c. evenementen in de openlucht voor ten minste 5.000 personen;

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: 1. varkens, kippen, schapen of geiten; en 2. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: a. rundvee tot 24 maanden; b. kalkoenen; c. eenden; of d. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren;
LD-staalslak	slak die vrijkomt bij de bereiding van staal volgens de methode van Linz-Donawitz;
maatgevende bui T=100	maatgevende neerslaggebeurtenis voor het stedelijk gebied van een uur in 2100. In 2018 (STOWA) is dit voor het zichtjaar 2100 (middenscenario) bepaald op 60 mm voor 1 x per 100 jaar;
maatgevende bui T=250	maatgevende neerslaggebeurtenis voor het stedelijk gebied van een uur in 2100. In 2018 (STOWA) is dit voor het zichtjaar 2100 (middenscenario) bepaald op 80 mm voor 1 x per 250 jaar;
maatschappelijk	een activiteit met het oog op sociale, maatschappelijke, educatieve of openbare dienstverlening, met inbegrip van gezondheidszorg, zorg- en welzijn, sociaal cultureel jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart en begraafplaats, bibliotheek en verenigingsleven
metaalslakken	metaalslakken zoals hoogovenslak, fosforslak, gieterijslak, koperslak of LD-staalslak;
milieugevoelig	een activiteit die een gebouw of locatie zeer kwetsbaar maakt, geluidgevoelig maakt, of luchtkwaliteitsgevoelig maakt;
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 ≤ 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;
~~*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;~~
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;
oud ruimtelijk plan	een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet

PGS 37-1	richtlijn voor opslag van lithiumhoudende energiedragers (energieopslagsystemen (EOS)), versie 1.0, december 2023;
recreatie	een activiteit gericht op het faciliteren van ontspanning of vrijetijdsbesteding, anders dan een sportactiviteit
sport	een activiteit gericht op het faciliteren van het verbeteren van de fysieke of mentale prestaties door middel van training en wedstrijden
standaardbodem	standaardbodem als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit 2022, bijlage GII;
toepassingszones	de zones die zijn vastgelegd in de toepassingskaart, dit is een combinatie van bodemkwaliteitskaarten en bodemfunctiekaarten. De meest actuele versie van de toepassingskaart is te vinden via de website www.ozhz.nl/;
transformatieladder	de transformatieladder voor gebedshuizen zoals opgenomen in de 'Kerkenvisie tussen hemel en aarde – een visie op gebedshuizen in Dordrecht';
verontreiniging van het grondwater	artikel 7.30 van ZHOV;
vitale en kwetsbare functies	• energie: gas ontvangststations, gas meet/regelstations, gasmengstations, landelijk transport elektriciteit, regionale opwekking elektriciteit en opslag (50 tot 100 MW), olieraffinaderij en opslag; • digitale infrastructuur : internetexchange locaties, peering locaties, locaties / datacenters met kernfunctionaliteiten, aggregatienetwerk regionaal, basisstations lokale netwerken; • waterketen: drinkwaterproductiebedrijven, drinkwaterreservoirs, drinkwaterwinputten, afvalwater RWZI, rioolgemalen; • waterstaat: waterkeringen, gemalen, stuwen en sluizen; • vervoer: hoofdwegennet rijk en provincie, verkeerscentrale, vrij baan spoor, emplacementen, onderstations, havenbedrijven, verkeersposten water; • chemisch en nucleair: grootschalige productie/verwerken en/of opslag (petro)chemische stoffen (Seveso); • openbare orde en veiligheid: kerntaken politie, brandweerkazerne, bovenlokale crisiscentra, bovenlokale meldkamers, zorgcoördinatiecentrum, C2000, boven lokale rampenzender, extra beveiligde inrichting; • volksgezondheid: ziekenhuizen, GGZ Forensische zorg (niveau 3) en Forensische zorg TBS (Niveau 4), huisartsenpost, dienstapotheek, ambulancepost, Mobiel Medisch Team (Traumaheli); • productie, verwerking en distributie van levensmiddelen: distributiecentra supermarkten;
volks-/moestuin	een perceel grond dat geen deel uitmaakt van de grond waarop de woning van de gebruiker staat, waarop de gebruiker gewassen kweekt voor eigen gebruik;
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;

wonen	het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van onzelfstandige woonruimte of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat bewoning in onzelfstandige woonruimte in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.
woonrijp maken	werken en werkzaamheden ten behoeve van het (her)inrichten van de openbare ruimte: • het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen; • het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; • het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte; • het aanleggen van groenvoorzieningen; • het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;

JJJ

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

afwijkende gebruiksactiviteit	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_a1a73e5a87104e95b3652f94dcadcffd/nld@2026-10-08;1~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_a1a73e5a87104e95b3652f94dcadcffd/nld@2026-11-19;2
archeologische waarden	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_6c0107a4284b4fe285eef87b74c7b015/nld@2026-02-16;1~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_6c0107a4284b4fe285eef87b74c7b015/nld@2026-11-19;2
archeologische waarde 1	~~/join/id/regdata/gm0505/2024/Archeologische_waarde_1/nld@2024-07-02;10003~~ /join/id/regdata/gm0505/2024/Archeologische_waarde_1/nld@2026-11-19;10004
archeologische waarde 2	~~/join/id/regdata/gm0505/2024/Archeologische_waarde_2/nld@2024-07-02;10003~~ /join/id/regdata/gm0505/2024/Archeologische_waarde_2/nld@2026-11-19;10004
archeologische waarde 3	~~/join/id/regdata/gm0505/2024/Archeologische_waarde_3/nld@2024-07-02;10003~~ /join/id/regdata/gm0505/2024/Archeologische_waarde_3/nld@2026-11-19;10004
bedrijf - woongebied	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_66d3fba18af64579aac816101cc86cce/nld@2026-10-08;1
bedrijventerrein met hoge milieucategorie	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_86ae25512c55436786dd93bd43d9dbd5/nld@2026-02-16;1
~~*begrensd gebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_2d2bca8300624582b1d0f54c990cd5e3/nld@2026-10-08;2~~
beperkingengebied bovengrondse hoogspanningsverbinding	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_bacdcd4ad1464a0884ccd870b0b5c70a/nld@2026-10-08;1
bodembeheergebied grond en baggerspecie	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_879c27b6088440e99c4ec9d5a4dc5ad7/nld@2026-10-08;1
bouwhistorische verwachtingen	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_1e5951df58a4470d8301f56acfb93669/nld@2026-02-16;1
bouwlaag bedrijf	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_120a87eaa9744e9a87bea5d54c140668/nld@2026-11-19;1
bouwlaag dienstverlening	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_cc02c3bd52fd4e71a351e4105f8d09de/nld@2026-11-19;1
bouwlaag kantoor	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_4a6d00246a13452ca9b555d60b8a7562/nld@2026-11-19;1

bouwlaag maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_4886fa3fde394c53b6c79e9b8475982d/nld@2026-11-19;1
bouwlaag recreatie	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_37e2b0e296864e86a7b053a57e78cec1/nld@2026-10-08;1
bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_1d36b39522b64301a2b158eeccda56c9/nld@2026-10-08;1~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_1d36b39522b64301a2b158eeccda56c9/nld@2026-11-19;2
brandaandachtsgebied leidingen	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_bf8e58cda8a5471bb2cbaa79149ebb1a/nld@2026-02-16;1
brandaandachtsgebied wegen	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_0b7017ef9e2e4860b4a49ac1635607a3/nld@2026-02-16;1
brandvoorschriftengebied	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_51c8876da17f44b6b68627bf8543b3e1/nld@2026-10-08;1
cultuurhistorische waarden	/join/id/regdata/gm0505/2024/Cultuurhistorische_waarden/nld@2024-07-02;10003
Detailhandel - nevenactiviteit	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_4a74ffaef31148aaa8117104ed0895e2/nld@2026-11-19;1
detailhandel - nevenactiviteit	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_dd442e9cfd6a460292b3ca0fd09666f0/nld@2026-11-19;1
Dienstverlening	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_0fbcf41997a6428985969927fb8bdf87/nld@2026-11-19;1
dienstverlening	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_6d0e747fe8344d9a88e65bcbf520b0fb/nld@2026-10-08;1
explosie-aandachtsgebied wegen	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_328a67eef8eb4fa6ad139bc9fdb25768/nld@2026-10-08;2
explosievoorschriftengebied	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_78dc26dbe86742c08571fc0b95ea9d68/nld@2026-10-08;1
gebedshuizen	/join/id/regdata/gm0505/2023/Gebedshuizen/nld@2024-07-02;10003
geluidaandachtsgebied 50 stedelijk wonen	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_5bf1e3af72824717bfc48846baab5f86/nld@2026-10-08;1
geluidaandachtsgebied industrie stedelijk wonen	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_9adff735374a425f809b0ce54dd8f537/nld@2026-10-08;1
geluidaandachtsgebied snelweg stedelijk wonen	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_c437f05579f74694a23abf6d31ba4fbb/nld@2026-10-08;1
gemeentelijke monumenten	/join/id/regdata/gm0505/2023/Gemeentelijke_monumenten/nld@2024-07-02;10004

groenblauw ontwikkelgebied	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_dc7c7ed581c6446ca9f04b61e860324d/nld@2026-02-16;1
Horeca - nevenactiviteit	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_6318ed2e82ef4e5bb6e97bb56215eef0/nld@2026-11-19;1
horeca - nevenactiviteit	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_8ee14ed313704db68cae9284a6ff8d78/nld@2026-11-19;1
Horeca 1	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_275f6a5901474f1f9dd12394ebdfcc3f/nld@2026-11-19;1
horeca 1	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_0727f4f7656748688a687ab7e7ffaac0/nld@2026-10-08;1
Kantoor	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_77eabf8f533548a2999219f23711f8ae/nld@2026-11-19;1
kantoor	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_56a28f8ee82a473faa8d65fab6851dd1/nld@2026-10-08;1
locaties nazorg Omgevingswet	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_a3ae110b84be4d5db68a2865286f3293/nld@2026-10-08;1
Maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_c9ce74e92b384d078fa2108d9fa26420/nld@2026-11-19;1
maatschappelijk	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_c3d4004a5f3e4beb87a14ea741245cc3/nld@2026-10-08;1~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_c3d4004a5f3e4beb87a14ea741245cc3/nld@2026-11-19;2
maatschappelijk - niet-milieugevoelig	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_04f2351f3ea8482997a26f07c83ae38e/nld@2026-10-08;1
maximum aantal woningen	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_14214c765f1a4c078c0e4ca61d2a19a0/nld@2026-02-16;1~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/norm_14214c765f1a4c078c0e4ca61d2a19a0/nld@2026-11-19;2
maximum bebouwingspercentage	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_5d6e24906467486b809c0916a8a0707a/nld@2026-11-19;1
maximum bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_de7bb9efd7f84304bc8a27de9e925a68/nld@2026-10-08;2~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/norm_de7bb9efd7f84304bc8a27de9e925a68/nld@2026-11-19;3
maximum vloeroppervlakte bruto bedrijf	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_851984248d9a4334b6311d47d4bc1230/nld@2026-10-08;1
maximum vloeroppervlakte bruto dagrecreatie	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_90ed03644f7f47d8b388ee7254327b5b/nld@2026-10-08;1

~~*woonomgeving*~~	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_ed79b0f67f8f48a78a70922307d24c15/nld@2026-10-08;1~~
maximum vloeroppervlakte bruto detailhandel	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_05cee38ba6e2485f9bd69c919e5aa91f/nld@2026-11-19;1
maximum vloeroppervlakte bruto dienstverlening	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_bf-baf4fa1e77439ab1da5304c303f8c6/nld@2026-10-08;1
maximum vloeroppervlakte bruto horeca - nevenactiviteit	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_c805ae1da166461392ae1fa1a2119834/nld@2026-11-19;1
maximum vloeroppervlakte bruto horeca-1	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_82523ab1b5db4161b02dc94330622215/nld@2026-10-08;1
maximum vloeroppervlakte bruto kantoor	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_ed674d116bca4a47aa1b0c143979ef66/nld@2026-10-08;1
maximum vloeroppervlakte bruto maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_bec846efeeae4820a9cc25a87479a50e/nld@2026-10-08;1
maximum vloeroppervlakte bruto maatschappelijk niet-milieugevoelig	/join/id/regdata/gm0505/2026/norm_334a425caaaa4cc88f0d6bc59f6cb477/nld@2026-02-16;1
molenbiotoop	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_3f1c4bb27b874588b6e778cb8bbd5c4f/nld@2026-10-08;1
ontwikkelgebied	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_a8074689034441919a172c3d911e24d2/nld@2026-02-16;1
oud ruimtelijk plan	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_76442a9114bf4300a0f3a896b4494a42/nld@2026-11-19;1
oud ruimtelijk plan vervallen	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_efeb94de29eb4b10aa1e2b9b3d19de39/nld@2026-11-19;1
Ponsgebied	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_91aff1222918477082dadb4e62a60359/nld@2026-11-19;1
Recreatie	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_c32f1f9d951f457f9e610fef74d53a4f/nld@2026-11-19;1
recreatie-dagrecreatie	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_e474c8acdf044917b577f82a683d982a/nld@2026-10-08;1~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_e474c8acdf044917b577f82a683d982a/nld@2026-11-19;2
rijksbeschermd stadsgezicht	/join/id/regdata/gm0505/2023/Rijksbeschermd_stadsgezicht/nld@2024-07-02;10004
Sport	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_aa83e4eb00484f188a1825010727fe77/nld@2026-11-19;1
sport	/join/id/regdata/gm0505/2026/locatie-groep_5f34f19f32dd440487bc45dacf213e0d/nld@2026-11-19;1

welstandsgebied	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_2a6aede-ab4e7475fb204cd3bc2ca4106/nld@2026-10-08;1~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_2a6aede-ab4e7475fb204cd3bc2ca4106/nld@2026-11-19;2
Wonen	/join/id/regdata/gm0505/2026/gebiedsaanwijzing_d9c136ae877c4af2a57b07531182abca/nld@2026-11-19;1
wonen	~~/join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_5fdb2292d1e54a3c83608745b99be855/nld@2026-10-08;1~~ /join/id/regdata/gm0505/2026/locatiegroep_5fdb2292d1e54a3c83608745b99be855/nld@2026-11-19;2

KKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

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

In het tweede lid is een verwijzing naar bijlage I Begripsbepalingen opgenomen. Bijlage I bevat de overige begripsbepalingen die voor het omgevingsplan nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

Het derde lid is opgenomen om begripsbepalingen die opgenomen zijn in de ruimtelijke plannen die op basis van het overgangsrecht nog steeds gelden (in het tijdelijk deel) van toepassing te laten (artikel 22.1 Omgevingswet). Artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet regelt dit overgangsrecht. Bestaande ruimtelijke regelingen die onder het oude recht golden, zijn vanaf 1 januari 2024 automatisch onderdeel zijn geworden van het omgevingsplan. Bestaande regelingen kunnen betreffen bestemmingsplannen; wijzigingsplannen; uitwerkingsplannen; beheersverordeningen; bepaalde inpassingsplannen en Exploitatieplannen + kaarten Aanvullingswet bodem + verordeningen zoals de geurverordening en de hemel- en grondwater verordening.

Binnen de gemeente Dordrecht vallen alleen bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen onder dit overgangsrecht. Dit is vertaald naar een nieuwe begripsbepaling ‘oud ruimtelijk plan’. De oude bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen maken daarmee tijdelijk nog onderdeel uit van het omgevingsplan.

LLL

Na sectie 1.2 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 1.3 Geografisch werkingsgebied van de regels

In dit artikel is bepaald dat iedere regel altijd een koppeling heeft met een bepaalde locatie in de gemeente. Die locaties worden geografische informatieobjecten genoemd. Als in een regel niet expliciet verwezen wordt naar een locatie, geldt dat het gehele grondgebied als locatie is aangewezen. De regel geldt dan voor de gehele gemeente. Daarnaast wordt in het omgevingsplan verwezen naar omgevingsnormen. Die omgevingsnorm drukt een bepaalde waarde uit, zoals hoogte of oppervlakte, die geldt voor de bij deze omgevingsnorm behorende locatie. In het omgevingsloket (regels op de kaart) is die locatie met omgevingsnorm te raadplegen. Als voor een bepaalde locatie geen omge-

vingsnorm is bepaald geldt er geen beperking. Bijvoorbeeld een pand met de functie detailhandel zonder omgevingsnorm mag op alle bouwlagen de gebruiksactiviteit detailhandel uitvoeren, zonder beperking van maximale oppervlaktes.

MMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten

Afdeling 5.1 Algemene regels gebruiksactiviteiten

Artikel 5.1 Toepassingsbereik gebruiksactiviteiten

Dit artikel regelt dat voor de activiteit 'gronden en bouwwerken gebruiken' algemene regels gelden zoals opgenomen in deze afdeling. Deze activiteit is gelijk aan het gebruik zoals bedoeld in de voorheen geldende Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro: "Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken"). Het werkingsgebied bij deze activiteit zal straks het gehele grondgebied van de gemeente betreffen. Aangezien het omgevingsplan in Dordrecht niet in een keer voor het gehele grondgebied wordt opgesteld, wordt het werkingsgebied ~~dat hoort bij deze activiteit in eerste instantie via het werkingsgebied 'begrensd gebied'~~ beperkt tot de ~~gebieden die in~~locatie waar het ~~omgevingsplan gebiedsgericht gewijzigd zijn~~oud ruimtelijk plan is vervallen. Voor ~~regels~~ deze locatie zijn in dit ~~omgevingsplan die niet gebiedsgericht zijn opgesteld blijven de regels uit het tijdelijke deel (de voorheen geldende bestemmingsplannen) van toepassing~~hoofdstuk functies toegedeeld. Dat wil zeggen locaties waar bepaalde gebruiksactiviteiten zijn toegestaan.

Voor het toedelen van functies aan locaties werkt Dordrecht met een vaste lijst aan functies. Voor iedere functie is in het omgevingsplan een afdeling opgenomen waarin bepaald wordt welke gebruiksactiviteiten waar en onder welke voorwaarden zijn toegestaan. Bijvoorbeeld voor de functie Horeca (afdeling 5.7) is een begripsbepaling opgenomen die bepaalt of een bepaalde gebruiksactiviteit onder deze functie hoort. Vervolgens wordt per locatie bekeken of het nodig is binnen de brede functie Horeca een nadere inperking toe te passen. Zo is binnen woongebieden geen zware horeca gewenst en is daarom een paragraaf toegevoegd die locaties aanwijst waar alleen lichte horeca is toegestaan. Op die manier is per perceel na te gaan welke vormen van gebruiksactiviteiten worden toegestaan, waarbij op een perceel meerdere functies kunnen worden toegedeeld. Per functie zal dan nagegaan moeten worden of de gebruiksmogelijkheden zijn ingeperkt.

In het tweede lid is het toepassingsbereik van de regels in dit hoofdstuk beperkt tot de gronden die niet behoren tot het openbaar gebied (de voor publiek toegankelijke ruimte). Het stellen van regels over gebruik wordt vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties~~,~~ niet noodzakelijk geacht. De regels gesteld in andere hoofdstukken van dit omgevingsplan zijn voldoende om te voorkomen dat er gebruiksactiviteiten kunnen ~~plaats vinden~~plaatsvinden die een ongewenste aantasting van de leefomgeving betekenen. Bijvoorbeeld het gebruik van de publieke ruimte voor een evenement of terras kan leiden tot een ongewenste aantasting van de leefomgeving (rustig wonen). De regels in de APV (nog over te nemen in dit omgevingsplan) voorkomen dat te veel hinder voor de woonomgeving kan ontstaan. Een regel in dit hoofdstuk wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Voor een toelichting op het begrip openbaar toegankelijk gebied wordt verwezen naar bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Voor sportparken en stadsparken binnen de gemeente is de vraag relevant of deze ruimten aangemerkt kunnen worden als voor publiek toegankelijke ruimten. In de meeste gevallen zal dat niet het geval zijn. Sportterreinen met sportkantines en andere voorzieningen van sportverengingen worden alleen opengesteld ten behoeve van de sportbeoefening en zijn daarbuiten niet toegankelijk voor het publiek. Ook voor bepaalde recreatievoorzieningen zal de toegang niet publiek zijn. In beide gevallen is dan een functietoedeling nodig om tot de gewenste sport- en recreatievoorzieningen te komen. Daarmee biedt dit omgevingsplan gebruiksruimte aan activiteiten die horen bij het normale gebruik van de publieke ruimten waaronder in ieder geval worden verstaan wandelen, fietsen, autorijden, reizigers vervoeren, goederen vervoeren, evenementen, horeca-terrassen, marktactiviteiten en leidingactiviteiten.

~~Daarmee biedt dit omgevingsplan gebruiksruimte aan activiteiten die horen bij het normale gebruik van de publieke ruimten waaronder in ieder geval worden verstaan wandelen, fietsen, autorijden,~~

~~reizigers vervoeren, goederen vervoeren, evenementen, horeca-terrassen, marktactiviteiten en leidingactiviteiten.~~

In het derde lid wordt expliciet geregeld dat de regels in dit hoofdstuk alleen gelden voor de locaties waar functies zijn toegedeeld. Op deze locaties vervallen de oude bestemmingsplannen. Met de locatie 'oud ruimtelijk plan vervallen' wordt dat expliciet geregeld. Voor de volledigheid is tevens bepaald dat voor de locatie 'oud ruimtelijk plan' de regels in dit hoofdstuk, met uitzondering van afdeling 5.15 nog niet gelden. Voor die locatie gelden nog de regels uit de voorheen geldende bestemmingsplannen.

Artikel 5.2 Oogmerk

Het oogmerk van dit hoofdstuk is afgeleid uit de omgevingsvisie 1.0. In de omgevingsvisie zijn diverse gebieden aangewezen zoals woonwijken, werkgebieden, poldergebied etc. Het omgevingsplan moet gebruiksruimte bieden om deze gebieden tot ontwikkeling te brengen en te houden. Bijvoorbeeld in de werkgebieden staat de gebruiksruimte voor bedrijvigheid voorop. Om die werkgebieden optimaal te laten functioneren is het noodzakelijk beperkingen te stellen aan de gebruiksactiviteiten die daar mogen plaatsvinden. Activiteiten als wonen, detailhandel en horeca kunnen ten koste gaan van de ruimte voor werken en worden om die reden uitgesloten, althans alleen toegestaan als ze een versterking voor het werken betekenen. Dat maakt het noodzakelijk vanuit dit oogmerk 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' regels te stellen.

Artikel 5.3 Toegestane gebruiksactiviteiten

Dit artikel regelt dat op gronden en bouwwerken alleen gebruiksactiviteiten zijn toegestaan als die expliciet in dit hoofdstuk aan een locatie zijn toegedeeld.

In het tweede lid zijn twee aanvullingen opgenomen voor gebruiksactiviteiten. Activiteiten die zien op een groenblauwe inrichting, natuur, nutsvoorzieningen, parkeren op eigen terrein, perceelsontsluitingen en water, en/of de aanleg, het onderhoud of beheer daarvan, vallen functioneel gezien niet onder het verbod (lid 2 onder a). De uitzondering in het tweede lid onder b heeft betrekking op activiteiten die het feitelijke gebruik ondersteunen en daar ondergeschikt aan zijn. Dat feitelijke gebruik moet passend zijn binnen de toegedeelde gebruiksactiviteiten op een locatie. Als bijvoorbeeld op een perceel op de begane grond detailhandel is toegestaan en in het pand is een fietsenzaak gevestigd, dan is de activiteit reparatie van fietsen strikt genomen geen detailhandel maar wel een activiteit die het gebruik van een fietsenwinkel ondersteunt en daar tevens ondergeschikt aan is. Ook horeca kan blijkens de beleidsregels 'ondergeschikte horeca' aan te merken zijn als een functiegebonden activiteit: Ondergeschikt wil zeggen dat deze vorm van de horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie. Dit betekent dat de hoofdactiviteit van de locatie (atelier, galerie, vergaderruimte, winkel, etc.) voor bezoekers duidelijk waarneembaar is en dus niet sprake kan zijn van een volledig ingerichte of zelfstandig uitgevoerd horeca-etablissement. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten.

De regeling voor beroep- en bedrijf aan huis, zoals voorheen opgenomen in het bestemmingsplan, valt ook de aanvulling ondersteunend en onderschikt. Daarbij aangetekend dat voorwaarden zoals parkeren en milieuhinder nu elders in het omgevingsplan zijn geregeld.

Een evenement kan ook ondersteunend en ondergeschikt zijn zolang de activiteiten van het evenement passen bij de toegedeelde functie. Bijvoorbeeld een (school)voetbaltoernooi op een sportcomplex waaraan de functie sport is toegedeeld. Voor het evenement worden de aanwezige faciliteiten gebruikt, namelijk het sportveld en de kantine. Een braderie, foodtruckfestival of muziekfeest met externe bezoekers vallen hier bijvoorbeeld niet onder. Een feest voor leden van de sportvereniging valt hier wel onder.

Artikel 5.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gebruiksactiviteit starten

~~Dit artikel geeft aan onder welke voorwaarden gebruiksactiviteiten onderworpen zijn aan een vergunningplicht.~~

Dit artikel geeft aan onder welke voorwaarden gebruiksactiviteiten onderworpen zijn aan een vergunningplicht.

Van toename van de parkeerdruk is geen sprake als voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De beleidsregels parkeren kunnen worden gebruikt om dit te toetsen.

~~Als het gaat om hinder van de woonomgeving dan ziet de vergunningplicht op situaties waar het evident is dat de nieuwe gebruiksactiviteit hinder kan opleveren voor de omgeving.~~

Als het gaat om hinder voor de woonomgeving dan ziet de vergunningplicht op situaties waar binnen 100 meter van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen een nieuwe gebruiksactiviteit met buitenactiviteiten wordt gestart. Als de activiteit gestart wordt binnen een afstand van 100 meter dan is een vergunning nodig, daarbuiten niet.

Het betreft hier activiteiten die uitgezonderd zijn van de geluidsregels in hoofdstuk 11 van dit omgevingsplan maar die wel hinder voor de woonomgeving kunnen opleveren. Bijvoorbeeld activiteiten in de buitenlucht zoals terrassen, sporten en speelpleinen bij kinderdagverblijven, waar het geluid van het sporten (padel) of het menselijk stemgeluid de geluidsbron is. Aangenomen wordt dat een afstand van 100 meter voldoende is om hinder door geluid, waaronder normaal menselijk stemgeluid, te voorkomen. Die afstand is gebaseerd op de richtlijnen die voorheen in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering werden gehanteerd en de ervaringen met de aanleg van padelbanen.

Van buitenactiviteiten is sprake als de uitoefening van de gebruiksactiviteit gronden nodig heeft die niet in het gebouw zijn gesitueerd. Daarbij is een uitzondering gemaakt voor geluid door activiteiten die al onder de regels van paragraaf 22.3.4 van dit omgevingsplan vallen. Bijvoorbeeld padelbanen op buitenbanen. De buitenbanen worden als één activiteit beschouwd waarvoor de geluidsnormen in paragraaf 22.3.4 van toepassing zijn. Omdat in artikel 22.70 het stemgeluid van personen op een onoverdekt terrein is uitgesloten, valt dit geluid niet onder het toepassingsbereik van paragraaf 22.3.4. Onder andere omdat juist het stemgeluid bij padelbanen relevant kan zijn, is de vergunningplicht opgenomen.

Met deze vergunningplicht is ook een oplossing gevonden voor een knelpunt dat onder de oude wetgeving regelmatig ontstond, zowel in Dordrecht als daarbuiten. Het betreft het knelpunt dat het ruimtelijk spoor en milieuspoor niet goed op elkaar waren afgestemd. Het bestemmingsplan liet binnen de bestemming Sport bij recht nieuwe activiteiten toe. Dat verplichtte de gemeente bouwvergunningen te verlenen, terwijl die activiteit niet bleek te voldoen aan de milieuregels waardoor hinder voor de omgeving niet goed was afgewogen. Met de nieuwe vergunningplicht is een verbeterde afstemming geborgd.

Uitzondering op de vergunningplicht is de activiteit wonen. Dat wil zeggen dat het geluid dat veroorzaakt wordt door bewoners niet valt onder de regels van paragraaf 22.3.4 en niet onder de vergunningplicht.

De wettelijke basis van de vergunningplicht komt mede voort uit het voorzorgsbeginsel (artikel 3.3 Omgevingswet). Dit beginsel verplicht de gemeente maatregelen te nemen wanneer er aanwijzingen zijn voor mogelijke schade aan milieu of gezondheid en normen ontbreken. Het stemgeluid op buitenlocaties zoals terrassen is aan te merken als een activiteit die geluidhinder kan veroorzaken en waarvoor geen geluidnormen gelden terwijl de jurisprudentie laat zien dat de gemeente hier wel een afweging moet maken als het gaat om het toedelen van functies aan locaties. Een functie Sport op korte afstand van de functie Wonen kan zonder nadere regels tot onevenredige hinder leiden.

Artikel 5.5 Aanvraagvereisten vergunning gebruiksactiviteit

~~De aanvraagvereisten in dit artikel helpen de aanvrager om te bepalen of sprake is van een vergunningplicht. Door het opstellen van formulieren wordt dit nader ingevuld.~~

De aanvraagvereisten in dit artikel helpen de aanvrager om te bepalen of sprake is van een vergunningplicht. Hoe die motivering er uit ziet kan per geval verschillen. Als het gaat om padelbanen op korte afstand van woningen zal een akoestisch onderzoek nodig zijn. Als het gaat om laden en lossen kan het ook voldoende zijn om een tijdvak in de dagperiode aan te geven of een bepaalde route.

Artikel 5.6 Beoordelingsregel gebruiksactiviteit

In dit artikel worden de kaders geschetst voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4. Hierbij worden voorwaarden genoemd waaraan voldaan moet worden voordat de vergunning wordt verleend. Allereerst moet er bij het starten of wijzigen van een nieuwe gebruiks-

activiteit zorg voor worden gedragen dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in de beleidsregel parkeernota nieuwe ontwikkelingen. Deze regel moet voorkomen dat op een locatie gebruiksactiviteiten worden verricht die zorgen voor een toename aan parkeerdruk. Dit betreft een beleidsneutrale omzetting van regels uit voormalige bestemmingsplannen. De eis van voldoende parkeergelegenheid wordt gekoppeld aan de gebruiksactiviteiten en niet aan de activiteit bouwen, zoals gebruikelijk was in het bestemmingsplan.

Wanneer er sprake is van gebruiksactiviteiten in woonomgevingen, is de beoordelingsregel onder onderdeel b ook nog van toepassing bij de beoordeling van de vraag of een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4 verleend moet worden. In onderdeel B wordt een norm gesteld die toeziet op hinder in woonomgevingen. De bepaling strekt ertoe een extra afweging mogelijk te maken waarmee voorkomen moet worden dat nieuwe gebruiksactiviteiten te veel hinder opleveren in de directe woonomgeving. Daarbij valt dan bijvoorbeeld te denken aan hinder door kinderdagverblijven, opslag van brandbare stoffen, een vaste buiten-BBQ bij een horecazaak, scholen, de brandweer, padelbanen, gebruiksactiviteiten die verkeer aantrekken en/of terrassen die niet elders in dit omgevingsplan een regeling hebben gekregen.

Artikel 5.7 Voorrangsbepaling

De regels in deze paragraaf vervangen de regels in hoofdstuk 22 (de Bruidsschat) voor zover die zien op het gebruik van gronden en bouwwerken. ~~Dat geldt alleen voor de gronden binnen de locatie 'begrensd gebied'.~~

~~*Paragraaf 5.1.1 Regels voor de locatie begrensd gebied*~~

~~[Vervallen]~~

~~*Paragraaf 5.1.2 Aanvullende regels*~~

~~**Subparagraaf 5.1.2.1 Regels afwijkend gebruik**~~

~~[Vervallen]~~

~~**Subparagraaf 5.1.2.2 Regels bedrijventerreinen met hoge milieucategorie**~~

~~***Artikel 5.9 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie***~~

~~De regels in deze paragraaf gelden voorlopig in aanvulling op de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het betreft de volgende aanvullende regels:~~

1. ~~De BOPA's afwijkend gebruik (voor zover al verleend voor zover al verleend voor 1 april 2025)~~
2. ~~Vergunningplicht start gebruiksactiviteiten voor bedrijfsactiviteiten binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie'.~~

~~***Artikel 5.10 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie***~~

~~Dit artikel voorziet in een vergunningplicht voor het starten van bedrijfsactiviteiten die mogelijk afbreuk kunnen doen aan het ruimtelijk goed functioneren van bedrijventerreinen die aangewezen zijn voor de hogere milieucategorieën. Dit soort terreinen zijn schaars in de regio. Met een vergunningplicht kan het bevoegd gezag sturen op de invulling van het juiste bedrijf op de juiste plek.~~

~~***Artikel 5.11 Vergunningvrije gevallen gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie***~~

~~Dit artikel regelt dat de vergunningplicht niet van toepassing is in de situatie dat alleen sprake is van een functiewisseling binnen het gebouw. Een bestaand bedrijf dat de gebruiksactiviteit 'bedrijfsactiviteit' opstart zonder een nieuw gebouw te bouwen, hoeft dus geen vergunning aan te vragen.~~

~~***Artikel 5.12 Aanvraagvereisten vergunning nieuwe gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie***~~

~~De aanvraagvereisten voor een nieuw bedrijf zijn beperkt. In aanvulling op de informatie die al aangeleverd moet worden bij de omgevingsvergunning bouwen, is een motivering nodig die aantoont waarom de vergunning volgens de aanvrager verleend kan worden.~~

Artikel 5.13 Beoordelingsregel gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

De beoordelingsregel in dit artikel schrijft voor dat gebruiksactiviteiten binnen de locatie 'bedrijventerreinen met hoge milieucategorieën' er niet toe mogen leiden dat afbreuk wordt gedaan aan bedrijventerreinen, die bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger. Deze bepaling vloeit voort uit het feit dat de gemeente Dordrecht kampt met een schaarste aan ruimte voor bedrijvigheid. Dit probleem wordt vergroot vanwege het feit dat ontwikkelaars zich de afgelopen jaren vooral hebben toegespitst op de vraag vanuit de markt naar kleinschalige bedrijfsruimten bestemd voor bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits voor particulier en zakelijk gebruik.

Deze toename aan kleinschalige bedrijfsruimten gaat ten koste van het toch al schaarse aanbod aan bedrijfskavels, hetgeen met name problemen oplevert voor grotere bedrijven c.q. de zwaardere bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën (de milieucategorieën 3.1 of hoger). Dit terwijl er zowel vanuit de gemeente, de provincie als het Rijk wordt ingezet op het beschermen van ruimte voor bedrijvigheid en met name locaties waar een hogere milieubelasting en dus grootschalige bedrijvigheid mogelijk is, zoals de locatie 'bedrijventerreinen met hoge milieucategorie'. Deze locatie is één van de weinige locaties binnen de gemeente die bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger toelaat. Vanwege de schaarste en tegelijkertijd ook de vraag naar dit soort locaties is het van belang dat de beperkt beschikbare locaties voor grotere milieu-activiteiten, zoals de locatie 'bedrijventerreinen met hoge milieucategorie', beschermd worden en behouden blijven voor de toekomst.

Voorbeeld

Binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorieën' bevindt zich een bedrijfsruimte van circa 1000 m2. Er wordt een aanvraag ingediend om de bedrijfsruimte op te splitsen in 5 kavels van 200 m2, die moeten dienen als zelfstandige werkruimten voor zzp'ers. Medewerking verlenen aan dit initiatief zou betekenen dat er een grote bedrijfsruimte verloren gaat, die goed had kunnen dienen als perceel voor een groter bedrijf dat zwaardere milieubelastende bedrijfsactiviteiten verricht. Ook in dat geval wordt er voorbijgegaan aan het doel dat geldt voor de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorieën', namelijk het gebruik van gronden en bouwwerken op die locatie voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger. Het college kan op basis van een motivering ook anders beslissen. De aanvrager moet dan aantonen dat de werkruimte ondersteunend is aan de bedrijfsvoering van de aanwezige zware bedrijvigheid ter plaatse.

Artikel 5.14 Voorrangsregels gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

Dit artikel maakt expliciet duidelijk dat de regels uit het onderliggende voorheen geldende bestemmingsplan van kracht blijven.

Afdeling 5.3 Bedrijfsactiviteiten

Paragraaf 5.3.1 Bedrijfsactiviteiten

Artikel 5.15 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijf

Voor het toedelen van functies aan locaties werkt Dordrecht met een functielijst. Iedere gebruiksactiviteit hoort bij één functie en kan dan niet in een andere functie voorkomen. In die lijst zijn 10 functiegroepen van gebruiksactiviteiten opgenomen: van Agrarisch en Bedrijfsactiviteiten tot en met Wonen.

In de eerste paragraaf van elke afdeling wordt in het artikel 'toepassingsbereik' de hoofdgroep met een omschrijving (in dit geval lid 2) nader afgebakend.

Gebruiksactiviteiten die voldoen aan de omschrijving van bedrijf zoals opgenomen in lid 2 moeten voldoen aan de regels in deze afdeling. Alleen gebruiksactiviteiten die voldoen aan de regels in deze afdeling zijn toegestaan, dat volgt uit artikel 5.3. Als een bepaalde gebruiksactiviteit voldoet aan de omschrijving bedrijf in lid 2 wil dat nog niet zeggen dat de activiteit ook is toegestaan. Dat volgt pas uit de paragrafen die hierna in deze afdeling zijn opgenomen, waarbij per locatie is bepaald welke type bedrijven wel of niet zijn toegestaan. Het hangt dus af van de locatie welke vormen van bedrijf zijn toegestaan.

Voorbeeld. Een garagebedrijf in een woonstraat voldoet aan de omschrijving van lid 2 (het is een bedrijf) maar niet aan de omschrijving van toegestane bedrijven in de paragraaf 5.3.2. gebruiksac-

~~tiviteit bedrijf – woongebied; de regels in deze paragraaf bepalen dat garagebedrijven niet zijn toegestaan op locaties in woongebieden.~~

~~Om de activiteit garagebedrijf te kunnen uitoefenen zal in dit omgevingsplan een afzonderlijke paragraaf worden opgenomen waarin locaties worden aangewezen waar garagebedrijven wel zijn toegestaan. Deze paragraaf is nog niet in het omgevingsplan opgenomen, dat volgt bij een volgende wijziging van het omgevingsplan.~~

Paragraaf ~~5.3.2~~ 5.3.1 Gebruiksactiviteit bedrijf - woongebied

~~Artikel 5.16 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijf - woongebied~~

~~De locatie 'bedrijf - woongebied' wordt toegekend aan percelen waar binnen de woongebieden bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Bepaalde type bedrijven zoals autobedrijven zijn hier expliciet uitgesloten omdat die afbreuk kunnen doen aan het woonkarakter.~~

Artikel ~~5.17~~ 5.8 Toegestane gebruiksactiviteiten bedrijf - woongebied

Deze bepaling is beleidsneutraal overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan voor deze locatie (het bestemmingsplan Stadswerven). Dat bestemmingsplan sloot via de Staat van Bedrijfsactiviteiten garagebedrijven, bedrijven die opslagboxen aanbieden (opslagbedrijven) of de distributie van goederen, anders dan elektriciteit, gas en water uit.

Artikel ~~5.18~~ 5.9 Omvang en situering gebruiksactiviteit bedrijf - woongebied

Als op een perceel de functie bedrijf is toegedeeld kan het – vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties - nodig zijn dit nader te beperken in omvang of bouwlaag. Door een omgevingsnorm wordt dat in dit artikel per perceel of gebied bepaald.

Afdeling 5.5 Detailhandelsactiviteiten

Paragraaf 5.5.1 Gebruiksactiviteiten detailhandel - nevenactiviteit

Artikel 5.10 Toegestane gebruiksactiviteiten detailhandel - nevenactiviteit

De gebruiksactiviteit detailhandel - nevenactiviteit is opgenomen om vormen van detailhandel, die horen bij een andere toegestane gebruiksactiviteit, mogelijk te maken. Een nevenactiviteit is een activiteit die niet zelfstandig is toegestaan, maar uitsluitend mag worden uitgeoefend als onderdeel van en in directe samenhang met een ter plaatse legale hoofdactiviteit. De nevenactiviteit is functioneel afhankelijk van de hoofdactiviteit en moet qua aard en assortiment een aantoonbare relatie hebben met die hoofdactiviteit. Zo is een winkel bij een voedselpark alleen toegestaan voor de verkoop van producten die verband houden met het voedselpark; zonder voedselpark is de winkel niet toegestaan.

Dit onderscheidt de nevenactiviteit zowel van een zelfstandige activiteit, die onafhankelijk van andere activiteiten mag worden uitgeoefend en geen inhoudelijke beperking kent, als van een ondergeschikte ondersteunende activiteit als bedoeld in artikel 5.3, die naar aard en omvang ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en daarin opgaat. Een ondergeschikte activiteit heeft geen zelfstandige betekenis en blijft beperkt, bijvoorbeeld tot een verkooppunt waarvan de omzet niet meer bedraagt dan 5% van de omvang van de hoofdactiviteit. Het verkooppunt mag niet de verschijningsvorm van een winkel krijgen. Bij een nevenactiviteit is dat wel toegestaan.

Voorbeeld detailhandel bij een voedselpark:
- Zelfstandig: een winkel met een vrij assortiment.
- Nevenactiviteit: een winkel met producten die direct samenhangen met het voedselbos.
- Ondergeschikte activiteit: een beperkt verkooppunt ter ondersteuning van het voedselbos, als vuistregel geldt een omzet van maximaal 5% van de totale activiteiten.

Artikel 5.11 Omvang en situering detailhandel - nevenactiviteit

Om te voorkomen dat de nevenactiviteit te groot wordt in relatie tot de andere activiteit, stelt dit artikel beperkingen aan de omvang van de detailhandel door een omgevingsnorm.

Afdeling 5.6 Dienstverleningsactiviteiten

~~*Paragraaf 5.6.1 Dienstverleningsactiviteiten*~~

~~**Artikel 5.19 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit dienstverlening**~~

~~In dit artikel is gedefinieerd welke gebruiksactiviteiten onder het begrip dienstverlening in de meeste brede zin vallen. Omdat niet overal in Dordrecht deze brede toepassing van dienstverlening gewenst is, worden binnen deze afdeling locaties aangewezen waar een nadere inperking van dit brede begrip plaatsvindt.~~

~~Voor een nadere toelichting op deze methodiek wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.15.~~

Paragraaf ~~5.6.2~~ 5.6.1 Gebruiksactiviteit dienstverlening - algemeen

~~**Artikel 5.20 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit dienstverlening - algemeen**~~

~~De locatie 'dienstverlening' is toegekend aan percelen waar dienstverlening in de meeste brede zin wordt toegelaten. De toevoeging algemeen drukt deze brede toepassing uit.~~

Artikel ~~5.21~~ 5.12 Toegestane gebruiksactiviteiten dienstverlening - algemeen

Deze paragraaf laat alle vormen van dienstverlening toe met uitzondering van sekswerk. Vanwege de ruimtelijke uitstraling van sekswerk op de omgeving wordt deze activiteit niet algemeen toegestaan. In voorkomende gevallen zal hiervoor in het omgevingsplan, bij volgende wijzigingen, een locatie ‘dienstverlening – sekswerk’ worden toegekend.

Artikel ~~5.22~~ 5.13 Omvang en situering gebruiksactiviteit dienstverlening - algemeen

Bij percelen met de functie dienstleverlening kan het - vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties - nodig zijn de functie te beperken in omvang of bouwlaag. Door een omgevingsnorm wordt dat in dit artikel per perceel of gebied bepaald.

Afdeling 5.7 Horeca-activiteiten

~~*Paragraaf 5.7.1 Horeca-activiteiten*~~

~~**Artikel 5.23 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit horeca**~~

~~In dit artikel is gedefinieerd welke gebruiksactiviteiten onder het begrip horeca in de meeste brede zin vallen. Omdat niet overal in Dordrecht deze brede toepassing van horeca gewenst is, worden binnen deze afdeling locaties aangewezen waar een nadere inperking van dit brede begrip plaatsvindt.~~

~~Voor een nadere toelichting op deze methodiek wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.15.~~

Paragraaf ~~5.7.2~~ 5.7.1 Gebruiksactiviteit horeca-1

~~**Artikel 5.24 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit horeca-1**~~

~~Deze paragraaf is opgenomen om locaties aan te wijzen voor horeca-1.~~

Artikel ~~5.25~~ 5.14 Toegestane gebruiksactiviteiten horeca-1

De locatie waar horeca-1 wordt toegestaan is vooralsnog beperkt tot de nieuwe woningbouwlocatie Bouwhuys.

Artikel ~~5.26~~ 5.15 Omvang en situering gebruiksactiviteit horeca-1

Per locatie is bepaald welke omvang een horeca-1 vestiging mag hebben. ~~Als geen omgevingsnorm is opgenomen voor bouwlaag, is horeca op alle bouwlagen toegestaan.~~

Paragraaf 5.7.2 Gebruiksactiviteit horeca - nevenactiviteit

Artikel 5.16 Toegestane gebruiksactiviteiten horeca - nevenactiviteit

De gebruiksactiviteit 'horeca - nevenactiviteit' is opgenomen om vormen van horeca die horen bij een andere toegestane gebruiksactiviteit mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een theetuin bij een voedselbos. De theetuin betreft een vorm van horeca die alleen als onderdeel van een andere activiteit mag worden uitgeoefend. Zonder voedselbos mag een theetuin niet. Dat betekent ook dat de nevenactiviteit niet zelfstandig bezoekers mag trekken maar gericht moet zijn op de bezoekers en/of openingstijden van het voedselbos.

Voor een nadere toelichting op het begrip nevenactiviteit zie de toelichting bij artikel 5.10 detailhandel – nevenactiviteit.

Artikel 5.17 Omvang en situering horeca - nevenactiviteit

Om te voorkomen dat de nevenactiviteit te groot wordt in relatie tot de andere activiteit stelt dit artikel beperkingen aan de omvang van de horeca door een omgevingsnorm.

Afdeling 5.8 Kantooractiviteiten

~~*Paragraaf 5.8.1 Kantooractiviteiten*~~

~~**Artikel 5.27 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit kantoor**~~

~~In dit artikel is gedefinieerd welke gebruiksactiviteiten onder het begrip kantooractiviteiten in de meeste brede zin vallen. Omdat niet overal in Dordrecht deze brede toepassing van kantoren gewenst is, worden binnen deze afdeling locaties aangewezen waar een nadere inperking van dit brede begrip plaatsvindt. Voor een nadere toelichting op deze methodiek wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.15.~~

Paragraaf ~~5.8.2~~ 5.8.1 Gebruiksactiviteit kantoor - algemeen

~~**Artikel 5.28 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit kantoor - algemeen**~~

~~De locatie 'kantoor' wordt toegekend aan percelen waar kantooractiviteiten zijn toegestaan.~~

Artikel ~~5.29~~ 5.18 Toegestane gebruiksactiviteiten kantoor - algemeen

Deze bepaling betreft een beleidsneutrale omzetting van de bestemmingsplanregel uit het bestemmingsplan dat hiervoor gold voor deze locatie (het bestemmingsplan Stadswerven). De betreffende regel in dat bestemmingsplan maakte onder andere kantooractiviteiten op de locatie mogelijk.

Artikel ~~5.30~~ 5.19 Omvang en situering gebruiksactiviteit kantoor - algemeen

Bij percelen met de functie kantoor kan het - vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties - nodig zijn de functie te beperken in omvang of bouwlaag. Door een omgevingsnorm wordt dat in dit artikel per perceel of gebied bepaald.

Afdeling 5.9 Maatschappelijke activiteiten

~~*Paragraaf 5.9.1 Maatschappelijke activiteiten*~~

~~**Artikel 5.31 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit maatschappelijk**~~

~~In dit artikel is gedefinieerd welke gebruiksactiviteiten onder het begrip maatschappelijke activiteiten in de meeste brede zin vallen. Omdat niet overal in Dordrecht deze brede toepassing van maatschappelijk gewenst is, worden binnen deze afdeling locaties aangewezen waar een nadere inperking van dit brede begrip plaatsvindt.~~

~~Voor een nadere toelichting op deze methodiek wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.15.~~

Paragraaf ~~5.9.2~~ 5.9.1 Gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen

~~**Artikel 5.32 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen**~~

~~De locatie 'maatschappelijk' is toegekend aan percelen waar maatschappelijke activiteiten zonder beperkingen zijn toegestaan.~~

Artikel ~~5.33~~ 5.20 Toegestane gebruiksactiviteiten maatschappelijk - algemeen

In dit artikel zijn geen uitzonderingen opgenomen ten opzichte van de brede omschrijving maatschappelijk in het toepassingsbereik.

Artikel ~~5.34~~ 5.21 Omvang en situering gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen

Als op een perceel de functie maatschappelijk is toegedeeld kan het - vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties - nodig zijn dit nader te beperken in omvang of bouwlaag. Door een omgevingsnorm wordt dat in dit artikel per perceel of gebied bepaald.

Paragraaf ~~5.9.3~~ 5.9.2 Gebruiksactiviteit maatschappelijk - niet-milieugevoelig

~~**Artikel 5.35 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit maatschappelijk - niet-milieugevoelig**~~

~~Deze paragraaf is opgenomen om locaties aan te wijzen voor maatschappelijke voorzieningen die niet-milieugevoelig zijn. Het betreft hier functies zoals een kinderdagverblijf die uit oogpunt van een gezonde leefomgeving niet gewenst zijn in de nabijheid van bronnen zoals snelwegen, spoorlijnen en zware industrie.~~

Artikel ~~5.36~~ 5.22 Toegestane gebruiksactiviteiten maatschappelijk - niet-milieugevoelig

De locaties waar maatschappelijk niet-milieugevoelig wordt toegestaan is vooralsnog beperkt tot de nieuwe woningbouwlocatie Bouwhuys.

Artikel ~~5.37~~ 5.23 Omvang en situering gebruiksactiviteit maatschappelijk - niet-milieugevoelig

Per locatie is door een omgevingsnorm bepaald welke omvang een maatschappelijke voorziening mag hebben.

Afdeling 5.11 Recreatie-activiteiten

~~*Paragraaf 5.11.1 Recreatie-activiteiten*~~

~~**Artikel 5.38 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit recreatie**~~

~~In dit artikel is gedefinieerd welke gebruiksactiviteiten onder het begrip recreatie in de meeste brede zin vallen. Omdat niet overal in Dordrecht deze brede toepassing van recreatie gewenst is, worden binnen deze afdeling locaties aangewezen waar een nadere inperking van dit brede begrip plaatsvindt. Voor een nadere toelichting op deze methodiek wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.15.~~

Paragraaf ~~5.11.2~~ 5.11.1 Gebruiksactiviteit recreatie - dagrecreatie

~~**Artikel 5.39 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit recreatie - dagrecreatie**~~

~~Deze paragraaf is opgenomen om locaties aan te wijzen voor dagrecreatie. Het betreft hier een vorm van recreatie die alleen overdag mag worden uitgeoefend en niet gericht is op nachtverblijf.~~

Artikel ~~5.40~~ 5.24 Toegestane gebruiksactiviteiten recreatie - dagrecreatie

De locaties waar alleen vormen van dagrecreatie zijn toegestaan zijn opgenomen voor de locaties met een bestemming Recreatie uit de voorheen geldende bestemmingsplannen.

Artikel ~~5.41~~ 5.25 Omvang en situering gebruiksactiviteit recreatie - dagrecreatie

De locaties waar dagrecreatie wordt toegestaan is gebaseerd op de gebiedsindeling uit de omgevingsvisie.

Afdeling 5.12 Sportactiviteiten

Paragraaf 5.12.1 Gebruiksactiviteit sport - algemeen

Artikel 5.26 Toegestane gebruiksactiviteiten sport - algemeen

De sportcomplexen binnen de gemeente krijgen zoveel mogelijk dezelfde functie Sport toegedeeld. Het is daarbij niet noodzakelijk om nadere regels te stellen aan de aard en omvang van de sportactiviteiten. De gemeente heeft als grondeigenaar voldoende instrumenten om hierop de sturen. Bovendien zijn er andere regels in dit omgevingsplan die grenzen stellen aan de gebruiksmogelijkheden zodat niet te veel overlast voor de omgeving kan ontstaan.

Hierop zijn twee uitzonderingen gemaakt. De radiovliegclub is uitgezonderd vanwege het gevaar van overvliegende objecten waarvoor geen andere regels gelden. Die uitzondering was ook al opgenomen in het bestemmingsplan voor het sportpark Schenkeldijk. Een vergelijkbare reden geldt voor de uitzondering van gemotoriseerde vormen van sport. Hier gelden geen specifieke regels voor in dit omgevingsplan terwijl niet kan worden uitgesloten dat hierdoor onevenredige hinder voor de woonomgeving gaat ontstaan.

Afdeling 5.14 Wonen

~~*Paragraaf 5.14.1 Wonen*~~

~~**Artikel 5.42 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit wonen**~~

~~In dit artikel is gedefinieerd welke gebruiksactiviteiten onder het begrip wonen in de meeste brede zin vallen. Het begrip wonen omvat diverse vormen van huisvesting, waaronder kamerverhuur aan personen die niet tot hetzelfde huishouden behoren, huisvesting van arbeidsmigranten, bedrijfswoningen, wonen in een zorgcomplex, wonen in woonwagens en woonschepen, short stay (langer dan 6 maanden).~~

~~Omdat niet overal in Dordrecht deze brede toepassing van wonen gewenst is, worden binnen deze afdeling locaties aangewezen waar een nadere inperking van dit brede begrip plaatsvindt.~~

~~Voor een nadere toelichting op deze methodiek wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.15.~~

Paragraaf ~~5.14.2~~ 5.14.1 Wonen - woningen

~~**Artikel 5.43 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit wonen - woningen**~~

~~Deze paragraaf is opgenomen om locaties aan te wijzen voor wonen in eengezinswoningen, al dan niet gestapeld.~~

Artikel ~~5.44~~ 5.27 Toegestane gebruiksactiviteiten wonen - woningen

De locaties waar 'wonen-woningen' wordt toegestaan is vooralsnog beperkt tot de nieuwe woningbouwlocatie Bouwhuys en Schuttevaerkade 45 (ponsgebied). Het betreft hier de reguliere vorm van wonen met per woning een huishouden en beperkte mogelijkheden voor onzelfstandige woonruimte. Afwijkende woonvormen zoals zorgwoningen, huisvestiging arbeidsmigranten of studentenhuisvesting worden niet onder 'wonen-woningen' toegestaan. Van een huishouden is sprake wanneer de bewoners in continuïteit samenleven, de intentie hebben hun samenwoning voor langere tijd voort te zetten, en in belangrijke mate gezamenlijk voorzien in het dagelijks huiselijk leven. Niet als huishouden worden aangemerkt: groepen personen zonder onderlinge verbondenheid of continuïteit, waaronder wisselend samengestelde groepen zoals arbeidsmigranten, seizoenarbeiders of andere vormen van groepsgewijze bewoning zonder gezamenlijk duurzaam huishouden. Woonvormen die gekoppeld zijn aan (maatschappelijke) zorg vallen eveneens niet onder 'wonen-woningen'.

De ruimte die dit artikel biedt aan onzelfstandige woonruimte wordt overigens nader ingeperkt door de gemeentelijke Huisvestigingsverordening.

Artikel ~~5.45~~ 5.28 Omvang en situering wonen - woningen

Per locatie is door een omgevingsnorm bepaald hoeveel woningen gebouwd mogen worden.

Artikel ~~5.46~~ 5.29 Mantelzorg bij wonen - woningen

Regel die beleidsneutraal is overgenomen uit de bruidsschat.

Artikel ~~5.47~~ 5.30 Gebruik hoofdgebouwen en bijgebouwen wonen - woningen

Deze regel is beleidsneutraal overgenomen uit de bruidsschat.

Afdeling 5.15 Aanvullende regels gebruiksactiviteiten

Paragraaf 5.15.1 Afwijkende gebruiksactiviteiten

Artikel ~~5.8~~ 5.31 Afwijkend gebruik

Dit artikel voorziet in een beheerregeling voor verleende buitenplanse omgevingsvergunningen (BOPA's) die afwijken van het omgevingsplan en die we alleen in dit specifieke geval willen toestaan.

Uit oogpunt van toezicht en handhaving is wenselijk dat inzichtelijk is waar welke afwijkingen zijn toegestaan. Door de locatie afwijkend gebruik op te nemen is via deze tabel na te gaan waar in ieder geval sprake is van afwijkend gebruik.

~~Deze afwijkende gebruiksactiviteiten zijn alleen toegestaan zolang er gebruik wordt gemaakt van de vergunning waarvoor het afwijkende gebruik is toegestaan. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de afwijkende activiteiten permanent op de locatie afwijkend gebruik plaatsvinden. De functies die de afwijkende activiteiten passend aan het omgevingsplan zouden kunnen maken, zijn om die reden dan ook niet toebedeeld aan de locatie afwijkend gebruik.~~

De gebruiksactiviteiten in de tabel worden dus toegestaan in aanvulling op de functies die aan een locatie zijn toegedeeld. In de 5e wijziging is de hondenvereniging op het sportpark Schenkeldijk toegevoegd. Deze activiteit is vanaf begin jaren negentig al aanwezig op het sportpark en is ook als passende activiteit te zien. Om die reden heeft de hondenvereniging een locatie 'afwijkende gebruiks-activiteit' toegedeeld gekregen. Hierbij wordt in ieder geval het bestaande gebruik toegestaan. Eventuele nieuwe activiteiten, zoals een verruimde openingstijd, is op grond van artikel 5.4 vergun-ningplichtig. De gemeente zal dan toetsen of de nieuwe activiteit niet te veel hinder voor de omgeving oplevert.

Paragraaf 5.15.2 Overbewoning, bouwvalligheid en zorgplichten over gebruik

Artikel 5.33 Overbewoning woonruimte [voorheen artikel 22.16]

Dit artikel is bedoeld om te voorkomen dat de gezondheid van de bewoners door overbewoning in de knel raakt. Dit artikel gaat niet over de verdeling van woonruimte. Op basis van dit artikel kan het bevoegd gezag alleen optreden in het uitzonderlijke geval dat er zoveel mensen in een woning of woonwagen wonen dat dit problemen voor de gezondheid kan opleveren.

Voor de normering in het eerste lid is aangesloten bij wat hierover in het Bouwbesluit 2012 was opgenomen. Uit het tweede lid blijkt dat de eis over overbewoning niet van toepassing is op een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden. Deze opvang moet voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de Richtlijn van de Raad van de Europese Unie van 27 januari 2003.

Artikel 5.34 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk [voorheen artikel 22.17]

Dit artikel heeft betrekking op het staken van het gebruik van een bouwwerk als dat gebruik gevaarlijk is in verband met de bouwvalligheid van een nabij gelegen bouwwerk. Voordat sprake kan zijn van een overtreding waartegen handhavend kan worden opgetreden is het nodig dat het bevoegd gezag eerst een mededeling heeft gedaan dat het gebruik vanwege de technische kwaliteit van dat andere bouwwerk gevaarlijk is. Die mededeling is een mededeling van feitelijke aard en geen beschikking. Als het gebruik na ontvangst van de bedoelde mededeling toch wordt voortgezet, kan op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht handhavend worden opgetreden door oplegging van een last onder bestuursdwang of een last onder de dwangsom. In spoedeisende gevallen kan bestuursdwang zo nodig zonder voorafgaande last worden toegepast (artikel 5:31 van de Algemene wet bestuursrecht).

Artikel 5.35 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerk [voorheen artikel 22.18]

Op basis van dit artikel heeft het bevoegd gezag een 'kapstok' om in een specifiek geval in te grijpen wanneer het gebruik van een bouwwerk leidt tot hinder, overlast, gezondheidsrisico's en veiligheids-risico's anders dan de brandveiligheidsrisico's die al in het Bbl zijn geregeld.

De zorgplicht opgenomen in het eerste lid geldt voor eenieder die een bouwwerk gebruikt. De term gebruiken moet ruim worden uitgelegd en omvat zowel het zelf gebruiken als het door een ander laten gebruiken. Het eerste lid regardeert gaat dus enerzijds over degene die (als eigenaar, beheerder, verhuurder of anders) het gebouw laat gebruiken door een ander en anderzijds over degene die (zelf) gebruik maakt van een bouwwerk. Al deze personen zijn gehouden het noodzakelijke te doen, voor zover dat in hun vermogen ligt, om het ontstaan of voortduren van gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Dit vereist adequaat en tijdig optreden waarbij zowel (tijdelijke) beheersmaatregelen als (permanente) eindmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn, afhankelijk van de aard en omvang van een bepaald gevaar.

De zorgplicht is steeds van toepassing, ook in het kader van vergund of op een andere manier toegestaan handelen, al zal in de regel het naleven van de reguliere veiligheids- en gezondheidsbepalingen ertoe leiden dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt. De geëiste maatregelen op grond van dit artikel moeten altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen onderbouwen.

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit zorgplichtartikel gerechtvaardigd kan zijn:
- als sprake is van geluidhinder;
- als sprake is van ernstige rookhinder door het stoken van hout of andere stoffen;
- als stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- als sprake is van een illegale hennepkwekerij;
- als op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- als asbestbevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

Met het tweede lid, onderdeel c, is beoogd dat een bouwwerk in een dusdanig nette staat is dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer in een woning overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte. Het moet gaan om ernstige gevallen.

Het derde lid geeft aan dat dit artikel niet gaat over gebruik van bouwwerken dat al geregeld is in afdeling 6.2 van het Bbl. Die regels zijn namelijk uitputtend.

Artikel 5.36 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen [voorheen artikel 22.20]

Met dit artikel heeft het bevoegd gezag een 'kapstok' om in een specifiek geval in te grijpen wanneer de staat of het gebruik van een open erf of terrein leidt tot hinder, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's. Ook als de staat of het gebruik op zich voldoet aan de voorschriften van dit omgevingsplan kan er reden zijn voor een beroep op dit artikel.

De zorgplicht opgenomen in het eerste lid geldt voor eenieder die een open erf of terrein gebruikt. De term gebruiken moet ruim worden uitgelegd en omvat zowel het zelf gebruiken als het door een ander laten gebruiken. Al deze personen zijn gehouden het noodzakelijke te doen, voor zover dat in hun vermogen ligt, om het ontstaan of voortduren van gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Dit vereist adequaat en tijdig optreden waarbij zowel (tijdelijke) beheersmaatregelen als (permanente) eindmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn, afhankelijk van de aard en omvang van een bepaald gevaar.

De zorgplicht is steeds van toepassing, ook in het kader van vergund of op een andere manier toegestaan handelen, al zal in de regel het naleven van de reguliere veiligheidsbepalingen ertoe leiden dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt.

De geëiste maatregelen op grond van dit artikel moeten altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen aantonen.

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit kapstokartikel gerechtvaardigd kan zijn:
- als sprake is van lawaaihinder;
- als sprake is van ernstige rookhinder door het stoken van hout of andere stoffen;als stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- als sprake is van een illegale hennepkwekerij;

- op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- als asbestbevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

Met het derde lid onderdeel c is beoogd dat een open erf of terrein in een dusdanig nette staat verkeert dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer op een erf overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte of wanneer de algemene reinheid (gezondheid) dat betaamt. Een open erf en terrein behoort geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid op te leveren door drassigheid, stank, verontreiniging, (on)gedierte, begroeiing of voorwerpen. Het moet gaan om ernstige gevallen waarbij het evident is dat niet voldaan wordt aan de zorgplicht.

Artikel 5.37 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk [voorheen artikel 22.21]

Dit artikel heeft betrekking op het staken van het gebruik van een open erf of terrein als dat gebruik gevaarlijk is in verband met de bouwvalligheid van een nabij gelegen bouwwerk. Voordat sprake kan zijn van een overtreding waartegen handhavend kan worden opgetreden is het nodig dat het bevoegd gezag eerst een mededeling heeft gedaan dat het gebruik vanwege de technische kwaliteit van dat andere bouwwerk gevaarlijk is. Die mededeling is een mededeling van feitelijke aard en geen beschikking. Als het gebruik na ontvangst van de bedoelde mededeling toch wordt voortgezet kan op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht handhavend worden opgetreden door oplegging van een last onder bestuursdwang of een last onder de dwangsom. In spoedeisende gevallen kan bestuursdwang zo nodig zonder voorafgaande last worden toegepast (artikel 5:31 van de Algemene wet bestuursrecht).

NNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 6.1 ~~Bouwwerken algemeen~~ Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

OOO

Voor sectie 6.1.1 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Paragraaf 6.1.1 Richtingaanwijzer bouwwerken

Artikel 6.1 Algemene regels met betrekking tot bouwwerken

Deze paragraaf is opgenomen om duidelijk te maken waar in dit omgevingsplan regels zijn gesteld die gaan over de activiteit bouwen. Het gaat dan niet alleen om de activiteit bouwen zelf maar ook om activiteiten met betrekking tot bouwen, zoals aansluitplichten voor water en elektra.

Dit artikel laat zien waar in dit omgevingsplan algemene regels zijn gesteld over bouwen. Dit artikel heeft op zichzelf geen juridische betekenis en heeft enkel tot doel om de samenhang van regels in het omgevingsplan zichtbaar te maken. Het tweede lid van dit artikel is opgenomen om duidelijk te maken dat de in dit artikel genoemde algemene regels niet gelden voor bouwwerken die in dit omgevingsplan vergunningvrij zijn gemaakt. Het derde lid is opgenomen om duidelijk te maken dat enkele algemene regels nog niet gelden voor de locatie waar de oude bestemmingsplannen nog van toepassing zijn.

Artikel 6.2 Vergunningplichten bouwwerken

Dit artikel laat zien waar in dit omgevingsplan, naast de algemene regels die gelden, vergunningplichten zijn opgenomen over bouwen. Dit artikel heeft op zichzelf geen juridische betekenis en heeft enkel tot doel om de samenhang van regels in het omgevingsplan zichtbaar te maken. Het tweede lid van dit artikel is opgenomen om duidelijk te maken dat de in dit artikel genoemde vergunningplichten niet gelden voor bouwwerken die in dit omgevingsplan vergunningvrij zijn ge-

maakt. Het derde lid is opgenomen om duidelijk te maken dat enkele vergunningplichten nog niet gelden voor de locatie waar de oude bestemmingsplannen nog van toepassing zijn.

PPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~6.1.1~~ 6.1.2 ~~Regels voor de locatie begrensd gebied~~ Algemene regels bouwwerken

QQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.1~~ 6.3 Toepassingsbereik bouwwerken algemeen

~~Het toepassingsbereik van deze afdeling ziet op activiteiten met betrekking tot bouwwerken. Het gaat zowel om het bouwen, het slopen als het instandhouden van bouwwerken. Het gebruik van bouwwerken is geregeld in hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten.~~

De locatie '~~begrensd gebied~~oud ruimtelijk plan vervallen' is opgenomen om duidelijk te maken dat de regels in dit hoofdstuk alleen gelden voor de gronden die betrokken zijn bij een gebiedsgerichte wijziging van het omgevingsplan. Uiteindelijk moeten deze regels voor het gehele ambtsgebied gaan gelden. Voor de volledigheid is in dit artikel ook bepaald dat de regels in dit hoofdstuk niet gelden voor de locatie 'oud ruimtelijk plan'.

RRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.2~~ 6.4 Oogmerken bouwwerken algemeen

SSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.3~~ 6.5 Repressief welstand

TTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.4~~ 6.6 Wijze van meten

UUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.5~~ 6.7 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

VVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.6~~ 6.8 Voorrangsbepaling

Dit artikel regelt dat de regels in dit hoofdstuk~~, voor zover gelegen binnen~~ in de ~~locatie 'begrend gebied', voor gaan opplaats~~ komen van de regels opgenomen in hoofdstuk 22 (de Bruidsschat) die gaan over bouwwerken. Alleen als expliciet anders is aangegeven (zoals de verwijzing naar vergunningvrij bouwen) gelden de regels in afdeling 22.2 toch.

WWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.3.1 Regels bouwwerk in stand houden ~~begrensd gebied~~

XXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.7~~ 6.9 Toepassingsbereik bouwwerk in stand houden

YYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.8~~ 6.10 Algemene regel instandhouding bouwwerk

ZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.9~~ 6.11 Voorrangsbepaling

AAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.4.1 Regels gebouw bouwen ~~begrensd gebied~~

BBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.10~~ 6.12 Toepassingsbereik gebouw bouwen

CCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.11~~ 6.13 Algemene regels gebouw bouwen

DDDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.12~~ 6.14 Uitzonderingen op de algemene regels gebouw bouwen

Dit artikel voorziet in de uitzonderingen op algemene regels die gelden voor het bouwen van gebouwen. De uitzonderingen betreffen de aangewezen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken, voor zover het gebouwen zijn. Voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken die geen gebouw betreffen gelden de regels in afdeling 6.6 (andere bouwwerken). Vooralsnog is alleen onderdeel a uit artikel 22.36 overgenomen. Het betreft de mogelijkheid vergunningvrij bijgebouwen bij een woning te bouwen, al dan niet aangebouwd. Deze regel geldt vooralsnog alleen binnen de locatie '~~begrensd gebied~~oud bestemmingsplan vervallen' en dus nog niet voor de gehele gemeente. Voor de locatie '~~begrensd gebied~~oud bestemmingsplan vervallen' zijn de regels voor vergunningvrij bouwen in de Bruidsschat niet van toepassing. Voor gronden buiten het ~~begrensd gebied~~oud bestemmingsplan vervallen blijft de Bruidsschat wel van toepassing.

Hoofdstuk 6 ziet toe op het bouwen, in stand houden en slopen van bouwwerken (gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde). De regels in hoofdstuk 6 zijn dan ook met het oog, en enkel met het oog, daarop gesteld. Rondom bouwwerken kunnen echter ook nog allerlei andere kwesties spelen. Daar zullen dan ook regels voor gesteld worden. In dit omgevingsplan is een strikte scheiding aangebracht in de verschillende soorten regels die kunnen gelden voor bouwwerken en is er in de afzonderlijke hoofdstukken voor gekozen om de regels per hoofdstuk beperkt te houden tot het thema van het betreffende hoofdstuk. Dat betekent dat er in hoofdstuk 6 regels zijn vastgesteld voor het bouwen, in stand houden en slopen van bouwwerken, en het vergunningvrij kunnen bouwen van bouwwerken, zoals beschreven in de artikel 22.27 en artikel 22.36 van de Bruidsschat. In de Bruidsschat wordt ook een uitzondering gemaakt op die mogelijkheden om vergunningvrij te kunnen bouwen op grond van de artikelen 22.27 en 22.36, bijvoorbeeld wanneer het gaat om cultureel erfgoed (artikel 22.28 en 22.38 van de Bruidsschat) of externe veiligheid (artikel 22.39 van de Bruidsschat). Deze uitzonderingen op de vergunningvrije bouwmogelijkheden, die dus betekenen dat er alsnog een vergunningplicht geldt, worden echter niet geregeld in hoofdstuk 6, maar in de hoofdstukken die over deze onderwerpen gaan. Daardoor zou zich bijvoorbeeld de situatie kunnen voordoen dat het bouwen van een bouwwerk onder voorwaarden op basis van de regels in hoofdstuk 6 vergunningvrij kan zijn, terwijl er wel een vergunningplicht kan gelden voor bouwactiviteiten aan datzelfde bouwwerk als het bouwwerk bijvoorbeeld een pand met een monumentale status is. Die vergunningplicht is dan niet geregeld in hoofdstuk 6, maar in hoofdstuk 8 van het omgevingsplan, omdat dat hoofdstuk specifiek gaat over cultureel erfgoed. Op dezelfde wijze worden ook vergunningplichten die gelden voor de externe veiligheid van bouwwerken niet geregeld in hoofdstuk 6, maar in het hoofdstuk dat toeziet op externe veiligheid (hoofdstuk 13).

EEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.13~~ 6.15 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gebouw bouwen

FFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.14~~ 6.16 Aanvraagvereisten vergunning gebouw bouwen

GGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.15~~ 6.17 Beoordelingsregels gebouw bouwen

HHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.16~~ 6.18 Advies

IIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.17~~ 6.19 Toepassingsbereik ander bouwwerk bouwen

JJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.18~~ 6.20 Verbod ander bouwwerk bouwen

KKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.19~~ 6.21 Uitzonderingen op het verbod ander bouwwerk bouwen

Dit artikel maakt het mogelijk om zonder vergunning straatmeubilair of een erfafscheiding te bouwen. Deze regel was voorheen opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (artikel 2) en komt in de plaats van de regels in de Bruidsschat.

De uitzonderingen op het verbod zijn grotendeels overgenomen uit de artikelen 22.27 en 22.36 van het tijdelijk deel in hoofdstuk 22 (de Bruidsschat).

Straatmeubilair, dat wil zeggen bouwwerken die bedoeld zijn voor het goed functioneren van het openbaar gebied of die bedoeld zijn het aanzien / de kwaliteit van het openbaar gebied te verbeteren, kunnen altijd zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is hier in de regel degene die de activiteit uitvoert of laat uitvoeren. Daarbij is het handboek ontwerp openbare ruimte leidend. Dit handboek krijgt nog een juridische grondslag in dit omgevingsplan en maakt het overbodig om hier ook nog regels in het hoofdstuk bouwwerken te stellen.

Voor buisleidingen geldt een vergelijkbare motivering. Deze activiteit wordt nu gereguleerd met een vergunningplicht in de Leidingenverordening, die komende jaren beleidsneutraal wordt overgezet naar het omgevingsplan. Een nadere beoordeling op de ruimtelijke kwaliteit is in aanvulling op de Verordening niet noodzakelijk.

De regeling voor erfafscheidingen is overgenomen uit de Bruidsschat.

In de 5e wijziging van het omgevingsplan zijn bouwwerken ten behoeve van sportvoorzieningen toegevoegd als uitzondering op het verbod. In de praktijk blijken bouwwerken die nodig zijn voor de sportverenigingen geen nadere afweging te vereisen als het gaat om welstandstoetsing of maatvoering.

LLLL

Voor sectie 7.11 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Afdeling 7.1 Algemeen

Artikel 7.1 Zwerfafval [voorheen artikel 22.53]

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt een groot aantal handelingen met afvalstoffen. Zie onder andere paragraaf 3.2.13 (Opslaan, mengen, scheiden en verdichten van bedrijfsafval of gevaarlijk afval voorafgaand aan inzameling of afgifte) en paragraaf 3.5.11 (Verwerken van bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen). De voorschriften van afdeling 2.3 van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende onderdelen van de Activiteitenregeling milieubeheer, die niet zijn opgegaan in het Bal zijn terecht gekomen in deze paragraaf van het omgevingsplan. Dit is alleen de bepaling over zwerfafval. Dit artikel is een nadere invulling van de specifieke zorgplicht uit dit omgevingsplan of uit artikel 2.11 van het Bal. Anders dan onder het oude recht, geldt dit artikel ook voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten. De voorrangsbepaling van artikel 22.1, tweede lid van dit omgevingsplan is ook relevant voor deze vergunningplichtige milieubelastende activiteiten. Als het aspect zwerfafval bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet al in een voorschrift van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit is geregeld, is deze omgevingsplanregel niet van toepassing.

MMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.1~~ 7.2 Toepassingsbereik inrichten openbaar toegankelijk gebied

NNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.2~~ 7.3 Oogmerken inrichten openbaar toegankelijk gebied

OOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.3~~ 7.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen inrichten openbaar toegankelijk gebied

PPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.4~~ 7.5 Aanvraagvereisten vergunning inrichten openbaar toegankelijk gebied

QQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.5~~ 7.6 Beoordelingsregels inrichten openbaar toegankelijk gebied

RRRR

Na sectie 10.4 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Afdeling 10.5 Aansluitplichten

Artikel 10.16 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit [voorheen artikel 22.8]

Dit artikel schrijft voor in welke gevallen de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor elektriciteit. Een aansluiting is voorgeschreven wanneer de aansluitafstand niet groter is dan 100 m. Bij een afstand van meer dan 100 m is de aansluiting voorgeschreven wanneer de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een afstand van 100 m. In gevallen dat de afstand groter is dan 100 m en de aansluitkosten hoger, kan worden gekozen voor een vrijwillige aansluiting op het distributienet of voor een individuele voorziening zoals bijvoorbeeld een generator. De wijze waarop de in dit artikellid genoemde afstanden moeten worden gemeten, vloeit voort uit de in dit omgevingsplan opgenomen begripsbepaling 'aansluitafstand'.

De aansluitplicht houdt alleen de plicht in tot het aanbrengen van de technische voorzieningen die het betrekken van elektriciteit mogelijk maken. Of elektriciteit daadwerkelijk wordt geleverd, is afhankelijk van een met het energiebedrijf te sluiten contract.

Overigens is een aansluiting op het distributienet niet verplicht wanneer op grond van het gelijkwaardigheidsbeginsel een alternatieve voorziening voor het betrekken van elektriciteit is toegestaan.

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor elektriciteit geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Uiteraard staat het een initiatiefnemer wel vrij om vrijwillig op het distributienet aan te sluiten.

Artikel 10.17 Aansluiting op distributienet voor gas [voorheen artikel 22.9]

Dit artikel schrijft voor in welke gevallen de gasvoorziening van een bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor gas. De aansluitplicht geldt voor een aansluitafstand die niet groter is dan 40 m of wanneer de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een aansluitafstand van 40 m. Opgemerkt wordt dat het sinds de wijzigingen in de Gaswet van 1 juli 2018 en de daarop aansluitende wijziging van het Bouwbesluit 2012 in veel gevallen niet meer mogelijk is nieuw te bouwen gebouwen te voorzien van een gasaansluiting voor zogenoemde kleinverbruikers. In dit artikel is net zoals voorheen in het Bouwbesluit 2012 de relatie met artikel 10, zesde lid, onderdeel a of b, van de Gaswet gelegd om duidelijk te maken dat dit artikel van de Gaswet van invloed is op de vraag of er bij nieuwbouw wel een aansluiting op het gasnet gerealiseerd kan worden door de netbeheerder. Het artikel in de Gaswet gaat niet over bestaande aansluitingen die al gerealiseerd zijn. Daarnaast geldt de aansluitplicht in dit artikel alleen als de aansluitafstand 40 m of kleiner is, of als de aansluitkosten niet hoger liggen dan bij een aansluitafstand van 40 m.

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor gas geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Deze bouwwerken hoeven dus al sinds enkele jaren niet meer aan te sluiten op het distributienet voor gas.

Artikel 10.18 Aansluiting op distributienet voor warmte [voorheen artikel 22.10]

Dit artikel stelt een eis voor nieuw te bouwen bouwwerken met een verblijfsgebied. Een dergelijk bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor warmte als de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een aansluitafstand van 40 m. Die plicht is niet alleen afhankelijk van de aansluitafstand maar ook van de vraag of het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van het indienen van de aanvraag om vergunning voor het bouwen nog niet is bereikt. Bij een distributienet voor warmte kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een netwerk voor stadsverwarming.

Met het tweede lid wordt de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel op de aansluiting op het distributienet ingekaderd. Op grond van het tweede lid zal bij een beroep op een daaraan gelijkwaardige oplossing niet alleen rekening moeten worden gehouden met veiligheid maar ook met energiezuinigheid en milieu. Bij de beoordeling van die gelijkwaardigheid moeten de energiezuinigheids- en milieuprestaties van de aangedragen andere oplossing vergeleken worden met de prestaties bij aansluiting op het warmtenet. Referentiekader daarbij is de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu zoals deze in het warmteplan is opgenomen.

Als, bijvoorbeeld, in het warmteplan alleen gegevens over de CO2-uitstoot van het warmtenet zijn opgenomen en niet over NOx-effecten, dan moeten de milieuprestaties van de te beoordelen andere oplossing alleen voor de CO2-uitstoot worden bepaald en mag NOx niet als factor in beschouwing worden genomen. Als een gemeente voor energiezuinigheid de wettelijk vastgestelde energiepres-

tatiecoëfficiënt (EPC) wil realiseren, dan kan de gemeente in het warmteplan volstaan met de vermelding dat de wettelijke EPC wordt nagestreefd. Aanleg van nieuwe warmtenetten geschiedt veelal in gebieden met een grote bouwopgave (bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk met meerdere duizenden woningen). De uitvoering van zo'n bouwopgave en - in samenhang daarmee - van de aanleg van het distributienet voor warmte geschiedt niet in één keer, maar gefaseerd. De uiteindelijke prestatie van het distributienet voor energiezuinigheid en bescherming van het milieu treedt pas op vanaf het moment dat het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen is bereikt. De beoordeling van de gelijkwaardigheid van een aangedragen andere oplossing moet daarom plaatsvinden op basis van die uiteindelijke energiezuinigheids- en milieuprestaties van het warmtenet, zoals die in het warmteplan zijn aangegeven. Zie verder ook de toelichting op de omschrijvingen van de begrippen distributienet voor warmte en warmteplan.

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor warmte geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Wanneer er een lokale aansluitplicht gold als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, blijft deze aansluitplicht wel van kracht.

Dit lid zet de bestaande overgangsbepaling voort, voor die gebieden waar voorafgaand aan de inwerkingtreding van artikel 6.10, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 op basis van de gemeentelijke bouwverordening en eventuele daarop gebaseerde nadere afspraken een aansluitplicht op een distributienet voor warmte (stadsverwarming) gold. In die gebieden blijft die aansluitplicht ook met inwerkingtreding van dit omgevingsplan bestaan. Als er na de inwerkingtreding van dit omgevingsplan in een dergelijk gebied wordt bijgebouwd dan geldt de aansluitplicht ook voor deze nieuwe gebouwen. Met dit overgangsrecht wordt rekening gehouden met de bijzondere eigenschappen van een warmtenet. Alleen wanneer in een bepaald gebied de aansluitplicht op een warmtenet over een langere periode is gewaarborgd, is een dergelijk systeem uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu haalbaar. Met gebied wordt bedoeld het gebied waarvoor een gemeente daadwerkelijk een concessie voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet aan een netbeheerder heeft gegund.

Artikel 10.18, eerste lid, is, als het overgangsrecht nog geldt dus niet van toepassing. Het eerste lid is wel van toepassing op nieuwe bouwwerken in gebieden waar op het moment van inwerkingtreding van dit omgevingsplan nog geen stadsverwarming is aangelegd en ook geen concessie volgens bovenstaande is verleend.

Uiteraard staat het een initiatiefnemer daarnaast ook vrij om vrijwillig op het distributienet aan te sluiten.

Artikel 10.19 Aansluiting op distributienet voor drinkwater [voorheen artikel 22.11]

Dit artikel regelt in welke gevallen de drinkwatervoorziening moet zijn aangesloten op het openbare distributienet voor drinkwater. De wijze waarop de in dit artikel bedoelde afstanden moeten worden gemeten volgt uit de begripsbepaling van aansluitafstand opgenomen in dit omgevingsplan. Overigens houdt de aansluitplicht niet in dat het drinkwaterbedrijf tot de levering van drinkwater verplicht is of dat de aangeslotene tot het afnemen van drinkwater verplicht is. De aansluitplicht houdt slechts de plicht in tot het aanbrengen van de technische voorzieningen die het betrekken van drinkwater mogelijk maken. Of drinkwater wordt geleverd, is afhankelijk van een met het drinkwaterbedrijf te sluiten contract. Een aansluiting op het distributienet is niet verplicht wanneer door toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel een alternatieve voorziening voor het betrekken van drinkwater is toegestaan.

Artikel 10.20 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater [voorheen artikel 22.12]

In het eerste en tweede lid zijn technische eisen over de aansluiting van de gebouwriolering op de buitenriolering opgenomen. Het derde lid bevat technische eisen aan de uitvoering van een eventueel aanwezige buitenriolering. De eerste drie leden gelden ongeacht de vraag of het bouwwerk aangesloten is op een openbare voorziening voor het beheer van afvalwater.

In paragraaf 2.4.1 van de Omgevingswet zijn de overheidszorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Onder stedelijk afvalwater wordt verstaan huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De regels over het lozen van huishoudelijk afvalwater, afstromend hemelwater en overtollig grondwater in de openbare riolering staan elders in dit omgevingsplan.

In dit artikel zijn vervolgens de bouw- en installatietechnische eisen opgenomen die gelden voor de afvoer vanuit of vanaf bouwwerken die aangesloten worden op de perceelaansluiting en in het verlengde daarvan op de openbare voorzieningen voor het beheer van afvalwater.

Die overheidszorgplicht voor afvalwater is zowel bij huishoudelijk afvalwater als bij hemelwater niet absoluut. Wanneer de aanleg van voorzieningen voor huishoudelijk afvalwater in het buitengebied niet doelmatig is, moeten burgers en bedrijven zelf in de afvoer of zuivering van huishoudelijk afvalwater voorzien.

De zorgplicht voor hemelwater gaat ervan uit dat gemeenten ook in stedelijk gebied niet hoeven in te zamelen als burgers en bedrijven zelf in afvoer van hemelwater kunnen voorzien.

Waar wel wordt ingezameld, kan de gemeente bij de invulling van haar zorgplicht kiezen tussen de gemengde of afzonderlijke inzameling.

Artikel 10.21 Maatwerkvoorschrift afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater [voorheen artikel 22.12 lid 4]

Dit artikel is van toepassing als er een openbare voorziening voor de afvoer van afvalwater (huishoudelijk afvalwater of hemelwater) aanwezig is waarop kan worden aangesloten. Onderdeel a heeft betrekking op het geval dat er voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is. Onderdeel b heeft betrekking op het geval dat er een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is. In die gevallen bepaalt het bevoegd gezag op welke plaats, op welke hoogte en met welke middellijn de voor de aansluiting van de afvoervoorziening noodzakelijke aansluiting bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd. Op grond van onderdeel c kan het bevoegd gezag voorzieningen eisen om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

Het is op grond van artikel 22.4 ook mogelijk dat er in gevallen door het bevoegd gezag op een andere manier invulling zal worden gegeven aan het maatwerk.

SSSS

Na sectie 11.4.3 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Paragraaf 11.4.7 Regels voor hulpverleningsdiensten en brandgevaarlijke stoffen

Artikel 11.108 Bluswatervoorziening [voorheen artikel 22.13]

Op grond van het eerste lid moeten gebouwen en andere bouwwerken een toereikende bluswatervoorziening hebben. Doel van dit voorschrift is te waarborgen dat voor de brandweer een adequate openbare of niet-openbare bluswatervoorziening in of bij een bouwwerk beschikbaar is. Wanneer geen toereikende openbare bluswatervoorziening aanwezig is, moet worden zorg gedragen voor een toereikende niet-openbare bluswatervoorziening. Voorbeelden van bluswatervoorzieningen zijn een brandkraan of andere aansluiting op het drinkwater- of ander leidingnet voor bluswater, een watervoorraad, zoals een reservoir, een bassin, een blusvijver, een waterput of een bron (grondwater) of oppervlaktewater zoals een meer, de zee, een sloot, of een kanaal. Een bluswatervoorziening moet bereikbaar en betrouwbaar zijn, dus ook bij droogte of vorst. Daarom is in het artikel opgenomen dat een bluswatervoorziening niet nodig is als dit naar oordeel van het bevoegd gezag gezien de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk niet nodig is.

Het tweede lid regelt de maximaal toegestane afstand tussen een bluswatervoorziening en een ingang van een bouwwerk (gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde). Als het bouwwerk op grond van het Bbl over een brandweeringang moet beschikken, wordt de maximale afstand tussen de bluswatervoorziening en die specifieke ingang geregeld.

De afstand mag niet meer dan 40 m bedragen. Wanneer in de straat of de weg een fysieke scheiding aanwezig is, zoals een gracht, dan moet rekening worden gehouden met de omweg die daar het gevolg van is.

Het derde lid regelt dat de bluswatervoorziening altijd direct bereikbaar moet zijn. Zo kan het bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om maatregelen te treffen om te voorkomen dat een bluswatervoorziening wordt geblokkeerd door geparkeerde auto's of andere objecten.

Artikel 11.109 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten [voorheen artikel 22.14]

Dit artikel bevat regels bestemd voor de bereikbaarheid van gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn waarin personen kunnen verblijven, voor brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten. Op grond van het eerste lid moet tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor het te verwachten verkeer, zoals brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten. Niet elk gebouw of elk bouwwerk geen gebouw zijnde waarin personen kunnen verblijven hoeft over zo'n verbindingsweg te beschikken. Zo'n weg is niet vereist in de in het tweede lid aangegeven gevallen, zoals bij een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2 of als de toegang tot het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt of wanneer het bevoegd gezag van oordeel is dat de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk de aanwezigheid van die voorziening niet nodig maakt.

In het derde lid is aangegeven aan welke eisen een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid moet voldoen. De voorgeschreven minimumbreedte van de verbindingsweg en het voorgeschreven minimum draagvermogen van die weg zijn afgestemd op het gebruik door gangbare voertuigen zonder dat deze elkaar hoeven te kunnen passeren. Aan de in het derde lid gestelde eisen hoeft niet te worden voldaan wanneer in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening een afwijkende regel is opgenomen.

In het vierde lid is bepaald dat op een voorgeschreven verbindingsweg (de in het eerste lid bedoelde weg) geen obstakels aanwezig mogen zijn die de voor de doorgang van brandweervoertuigen benodigde vrije hoogte en breedte blokkeren. Zo mag die weg niet worden geblokkeerd door geparkeerde auto's of overhangende takken.

Het vijfde lid bepaalt dat een verbindingsweg niet zodanig mag zijn afgesloten dat dit de brandweer of andere hulpdiensten onnodig hindert.

Artikel 11.110 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen [voorheen artikel 22.15]

Dit artikel heeft betrekking op opstelplaatsen voor brandweervoertuigen bij bouwwerken die voor het verblijf van personen zijn bestemd. Op grond van het eerste lid moeten bij een gebouw en bij een bouwwerk geen gebouw zijnde waarin personen kunnen verblijven opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig zijn, zodat die voertuigen op doeltreffende wijze kunnen worden aangesloten op de bluswatervoorziening. Die opstelplaatsen moeten in voldoende aantal aanwezig zijn, al naar gelang de grootte van het bouwwerk. Zulke opstelplaatsen zijn niet vereist in de in het tweede lid aangegeven gevallen, zoals bij een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2 of als de aard, de ligging of het gebruik van het gebouw respectievelijk het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist. Het derde lid regelt de maximaal toegestane afstand tussen een opstelplaats en een ingang van het gebouw/bouwwerk. Als het bouwwerk op grond van het Bbl over een brandweeringang moet beschikken, wordt de maximale afstand tussen de bluswatervoorziening en die specifieke ingang geregeld. De afstand mag niet meer dan 40 m bedragen. In het vierde lid is bepaald dat een opstelplaats over de voorgeschreven hoogte en breedte moet worden vrijgehouden voor brandweervoertuigen. Zo mag een opstelplaats niet worden geblokkeerd door geparkeerde auto's of overhangende takken. Het vijfde lid bepaalt dat een opstelplaats niet zodanig door hekwerken mag zijn afgesloten dat dit de brandweer of andere hulpdiensten (onnodig) hindert. Een eventueel ontsluitingssysteem moet in overleg met het bevoegd gezag worden gekozen.

Artikel 11.111 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken [voorheen artikel 22.19]

Dit artikel heeft betrekking op de aanwezigheid van relatief beperkte hoeveelheden brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken, de zogenoemde huishoudelijke opslag. De opslag in of op een bouwwerk is geregeld in het Bbl. Dat besluit bevat geen regels over de opslag nabij een bouwwerk omdat het geen regels bevat over zaken buiten een bouwwerk. Om te voorkomen dat er op dit punt een hiaat in de regelgeving ontstaat, wordt de opslag van brandgevaarlijke stoffen nabij een bouwwerk geregeld in dit omgevingsplan.

Onder brandgevaarlijke stoffen wordt in dit verband verstaan: vaste stoffen, vloeistoffen en gassen die brandbaar of brandbevorderend zijn of bij brand gevaar opleveren. Voor zover die stoffen aanwezig zijn in of op een bouwwerk is die aanwezigheid voortaan landelijk geregeld met de specifieke zorgplicht voor het brandveilig gebruik van bouwwerken (artikel 6.4 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken). Het stellen van regels over bedrijfsmatige opslag van stoffen die zowel brand- als milieugevaarlijk zijn, geschiedt in het Bal en in omgevingsvergunningen voor milieubelastende activiteiten. Dit artikel beperkt zich tot huishoudelijke opslag, dat wil zeggen kleinere hoeveelheden die - rekening houdend met de gevaarsaspecten van die stoffen - voor de goede bedrijfsvoering als werkvoorraad mogen worden beschouwd. Dit is in dit artikel uitgewerkt in een verbod op het aanwezig hebben van brandgevaarlijke stoffen in combinatie met expliciete uitzonderingen op dat verbod. In de bij dit artikel opgenomen tabel 11.111 is per soort stof en verpakkingsgroep aangegeven welke hoeveelheid van een brandgevaarlijke stof is toegestaan.

In de eerste kolom van de tabel zijn die stoffen geordend in overeenstemming met de deelverzameling 'stoffen die zowel milieu- als brandgevaarlijk zijn' van de ADR (Europese overeenkomst van 30 september 1957 betreffende het internationaal vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg; Trb. 1959, 171). Conform de ADR-terminologie wordt daarbij de netto massa in kilo's gehanteerd als eenheid voor het vaststellen van hoeveelheden vaste stoffen, vloeibaar gemaakte gassen en onder druk opgeloste gassen en wordt de nominale inhoud in liters als eenheid gehanteerd wanneer het gaat om vloeistoffen en samengeperste gassen.

In het eerste lid is het verbod op het aanwezig hebben van een brandgevaarlijke stof opgenomen. Of iets een brandgevaarlijke stof is, is te lezen in tabel 11.111. Uit deze tabel blijkt dat ook medicinale zuurstof een gas is dat onder het voorschrift van dit artikel valt.

Op grond van het tweede lid is het in het eerste lid gestelde verbod niet van toepassing wanneer de toegestane maximum hoeveelheid van een bepaalde stof niet wordt overschreden (onderdeel a), de stof deugdelijk is verpakt (onderdeel b) en die stof met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen wordt gebruikt (onderdeel c). Hierbij geldt dat de totale hoeveelheid stoffen niet meer mag zijn dan 100 kilogram of liter. De stof moet zodanig verpakt zijn dat de verpakking tegen een normale behandeling bestand is (wat bij de originele verpakking in de regel al het geval zal zijn) en van de inhoud niets onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen (wat bij deugdelijke sluiting van een geopende originele verpakking in de regel het geval zal zijn). Bij gebruik in overeenstemming met de gevaarsaanduiding moeten de zogenoemde R- en S-zinnen in acht worden genomen. Die zinnen, die in de regel op de originele verpakking zijn aangegeven, geven de producteigenschappen aan (R = risc: bijvoorbeeld 'ontvlambaar') en bevatten gebruiksinstructies (S = safety: bijvoorbeeld 'niet roken tijdens het gebruik').In het derde lid wordt een aantal zelfstandig te lezen afwijkingen van het eerste lid gegeven. Bij de bepaling van de totale hoeveelheid toegestane stoffen hoeft geen rekening te worden gehouden met de in het derde lid opgenomen stoffen. Er hoeft bijvoorbeeld geen rekening te worden gehouden met de in een auto of scooter aanwezige motorbrandstoffen (onder a) of met voor consumptie bestemde alcoholhoudende dranken (onder c).Onderdeel f van het derde lid bepaalt dat het eerste lid niet van toepassing is op brandgevaarlijke stoffen voor zover de aanwezigheid daarvan bij of krachtens de Omgevingswet is toegestaan. Hiermee wordt zeker gesteld dat voor die stoffen alleen eventuele algemene regels en een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit gelden en zodoende strijdige voorschriften worden uitgesloten.

Op grond van het vierde lid moet de inhoudsmaat van een aangebroken verpakking volledig worden meegerekend. Als bijvoorbeeld in een vat nog vier liter zit van de oorspronkelijke tien liter dan moet gerekend worden met tien liter.

Enkele rekenvoorbeelden op basis van dit artikel. Ongeacht de aanwezigheid van andere stoffen mogen altijd gasflessen met een maximum inhoud van in totaal 115 liter en maximaal 1.000 liter diesel-, gas- of lichte stookolie (vlampunt tussen 61°C en 100°C) aanwezig zijn. Bij de overige stoffen gaat het niet alleen om een maximum hoeveelheid voor stoffen per ADR-klasse (bijvoorbeeld: geen grotere hoeveelheid van stoffen van ADR-klasse 3 uit verpakkingsgroep II dan totaal 25 liter) maar mag ook de hoeveelheid van stoffen uit alle genoemde ADR-klassen samen niet meer dan 100 kilogram of liter bedragen. Wanneer bijvoorbeeld in een bouwwerk 50 liter vloeistof van ADR-klasse 3 uit verpakkingsgroep III en 50 kilogram stoffen van ADR-klasse 5.1 aanwezig zijn, is die grens van de toegestane maximum hoeveelheid van 100 kilogram of liter bereikt. In dat geval mogen daarnaast nog wel de eerdergenoemde gasflessen en oliesoorten tot maximaal de daarvoor aangegeven maximum hoeveelheid aanwezig zijn maar geen van de overige in de tabel aangegeven stoffen.

In het vijfde lid is geregeld dat in afwijking van het derde lid, onder e, meer dan 1.000 liter van een in dat artikelonderdeel bedoelde oliesoort aanwezig mag zijn als de wijze van opslag en gebruik daarvan zodanig is dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende worden voorkomen. Op grond daarvan kan het bevoegd gezag dus instemmen met de aanwezigheid van een grotere hoeveelheid. De reikwijdte van die bevoegdheid is beperkt tot gevallen die buiten de werkingssfeer van de het Bal of een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit vallen.

TTTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 14.1 Toepassingsbereik gebouwen bouwen groenblauw

Dit artikel stelt regels over de activiteit 'gebouw bouwen'. In artikel 1.1. is bepaald dat voor de definities van bouwactiviteit, bouwen en gebouwen uitgegaan wordt van de definities onder de Omgevingswet.

Het betreft dezelfde activiteit die ook al in hoofdstuk 6 is opgenomen voor bepaalde delen van het grondgebied met de locatie 'begrensd gebied'. Omdat de regels in dit hoofdstuk ook gelden voor de delen buiten het begrensd gebied is het toepassingsbereik van dit hoofdstuk het gehele grondgebied. In dat geval is het niet nodig een locatie aan de activiteit te koppelen.

Alleen gebouwen die op de grond staan, vallen onder het toepassingsbereik van deze paragraaf. Voorbeelden van bouwplannen voor gebouwen die de grond niet raken zijn een dakkapel, dakopbouw en het optoppen van een bestaand gebouw.

De uitzondering in het vierde lid is opgenomen voor tijdelijke gebouwen. Daarbij is een termijn gesteld van 10 jaar. Binnen die 10 jaar zal het in de regel niet doelmatig zijn groenblauwe maatregelen te treffen die juist bedoeld zijn een bepaalde omgevingskwaliteit op langere termijn te borgen. In de meeste gevallen zal het tijdelijke gebouw plaats moeten maken voor een nieuw gebouw, waarvoor de groenblauwe eisen wel gelden.

UUUU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.18 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerk

In dit artikel zijn onderdelen terug te vinden die voorheen waren opgenomen in artikel 1a, tweede lid, van de Woningwet, en de artikelen 7.21 en 7.22 van het Bouwbesluit 2012. Deze zorgplicht ('kapstokartikel') heeft betrekking op gebruik van bouwwerken waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit omgevingsplan en het Bbl. Hiermee heeft het bevoegd gezag een 'kapstok' om in een specifiek geval in te grijpen wanneer het gebruik van een bouwwerk leidt tot hinder, overlast, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's anders dan de brandveiligheidsrisico's die al in het Bbl zijn geregeld.

De zorgplicht opgenomen in het~~eerste lid~~ eerste lid geldt voor eenieder die een bouwwerk gebruikt. De term gebruiken moet ruim worden uitgelegd en omvat zowel het zelf gebruiken als het door een ander laten gebruiken. Het eerste lid regardeert dus enerzijds degene die (als eigenaar, beheerder, verhuurder of anders) het gebouw laat gebruiken door een ander, evenals degene die (zelf) gebruik maakt van een bouwwerk. Al deze personen zijn gehouden het noodzakelijke te doen, voor zover dat in hun vermogen ligt, om het ontstaan of voortduren van gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Dit vereist adequaat en tijdig optreden waarbij zowel (tijdelijke) beheersmaatregelen als (permanente) eindmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn, afhankelijk van de aard en omvang van een bepaald gevaar.

De zorgplicht is steeds van toepassing, ook in het kader van vergund of op een andere manier toegestaan handelen, al zal in de regel het naleven van de reguliere veiligheids- en gezondheidsbepalingen ertoe leiden dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt. De geëiste maatregelen op grond van dit artikel moeten altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen onderbouwen.

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit zorgplichtartikel gerechtvaardigd kan zijn:
- als sprake is van geluidhinder;
- als sprake is van ernstige rookhinder door het stoken van hout of andere stoffen;
- als stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- als sprake is van een illegale hennepkwekerij;
- als op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- als asbestbevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

Met het tweede lid, onderdeel c, is beoogd dat een bouwwerk in een dusdanig nette staat is dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer in een woning overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte of wanneer de algemene reinheid (gezondheid) dat betaamt. Het moet gaan om ernstige gevallen.

Het derde lid geeft aan dat dit artikel niet gaat over gebruik van bouwwerken dat al geregeld is in afdeling 6.2 van het Bbl (zie ook hierboven). Die regels zijn namelijk uitputtend en er bestaat geen ruimte dat gebruik daarnaast onderwerp van dit omgevingsplan te laten zijn.

VVVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.20 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

In dit artikel zijn onderdelen terug te vinden die voorheen waren opgenomen in artikel 1a, tweede lid, van de Woningwet, en de artikelen 7.21 en 7.22 van het Bouwbesluit.

Deze zorgplicht ('kapstokartikel') heeft betrekking op de staat en het gebruik van open erven en terreinen waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit omgevingsplan. Hiermee heeft het bevoegd gezag een 'kapstok' om in een specifiek geval in te grijpen wanneer de staat of het gebruik van een open erf of terrein leidt tot hinder, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's. Ook als de staat of het gebruik op zich voldoet aan de voorschriften van dit omgevingsplan kan er reden zijn voor een beroep op dit artikel.

De zorgplicht opgenomen in het eerste lid geldt voor eenieder die een open erf of terrein gebruikt. De term gebruiken moet ruim worden uitgelegd en omvat zowel het zelf gebruiken als het door een ander laten gebruiken. Al deze personen zijn gehouden het noodzakelijke te doen, voor zover dat in hun vermogen ligt, om het ontstaan of voortduren van gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Dit vereist adequaat en tijdig optreden waarbij zowel (tijdelijke) beheersmaatregelen als (permanente) eindmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn, afhankelijk van de aard en omvang van een bepaald gevaar.

De zorgplicht is steeds van toepassing, ook in het kader van vergund of op een andere manier toegestaan handelen, al zal in de regel het naleven van de reguliere veiligheidsbepalingen ertoe leiden dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt.

De geëiste maatregelen op grond van dit artikel moeten altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen aantonen.

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit kapstokartikel gerechtvaardigd kan zijn:
- als sprake is van lawaaihinder;
- als sprake is van ernstige rookhinder door het stoken van hout of andere stoffen;
- als stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- als sprake is van een illegale hennepkwekerij;
- op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- als asbestbevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

Met het~~derde lid~~ derde lid onderdeel c is beoogd dat een open erf of terrein in een dusdanig nette staat verkeert dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer op een erf overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte of wanneer de algemene reinheid (gezondheid) dat betaamt. Een open erf en terrein behoort geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid op te leveren door drassigheid, stank, verontreiniging, (on)gedierte, begroeiing of voorwerpen. Het moet gaan om ernstige gevallen.

WWWW

Na sectie 22 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 23 Tijdelijk regelingdeel

Afdeling 23.1 Aanvullende regels op oud ruimtelijk plan

Paragraaf 23.1.1 Regels bedrijventerreinen met hoge milieucatogie

Artikel 23.1 Toepassingsbereik gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

Dit artikel bepaalt dat voor een deel van de bedrijventerreinen binnen de gemeente aanvullende regels gesteld worden op de regels uit de daar nog geldende bestemmingsplannen, nader aangeduid met de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie'. Deze locatie is gebaseerd op de gronden binnen de betreffende bestemmingsplannen die bedrijven met een hoge milieucategorie toelaten. Voor deze gronden is het van belang dat deze zo veel mogelijk behouden blijven voor zwaardere bedrijvigheid.

Artikel 23.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

Dit artikel voorziet in een vergunningplicht voor het starten van bedrijfsactiviteiten die mogelijk afbreuk kunnen doen aan het ruimtelijk goed functioneren van bedrijventerreinen die aangewezen zijn voor de hogere milieucategorieën. Dit soort terreinen zijn schaars in de regio. Met een vergunningplicht kan het bevoegd gezag sturen op de invulling van het juiste bedrijf op de juiste plek.

Artikel 23.3 Uitzondering op de vergunningplicht

Dit artikel regelt dat de vergunningplicht niet van toepassing is in de situatie dat alleen sprake is van een functiewisseling binnen het gebouw. Een bestaand bedrijf dat de gebruiksactiviteit ‘bedrijfsactiviteit’ opstart zonder een nieuw gebouw te bouwen, hoeft dus geen vergunning aan te vragen.

Artikel 23.4 Aanvraagvereisten vergunning gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

De aanvraagvereisten voor een nieuw bedrijf zijn beperkt. In aanvulling op de informatie die al aangeleverd moet worden bij de omgevingsvergunning bouwen, is een motivering nodig die aantoont waarom de vergunning volgens de aanvrager verleend kan worden.

Artikel 23.5 Beoordelingsregel gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

De beoordelingsregel in dit artikel schrijft voor dat gebruiksactiviteiten binnen de locatie 'bedrijventerreinen met hoge milieucategorien' er niet toe mogen leiden dat afbreuk wordt gedaan aan bedrijventerreinen, die bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger. Deze bepaling vloeit voort uit het feit dat de gemeente Dordrecht kampt met een schaarste aan ruimte voor bedrijvigheid. Dit probleem wordt vergroot vanwege het feit dat ontwikkelaars zich de afgelopen jaren vooral hebben toegespitst op de vraag vanuit de markt naar kleinschalige bedrijfsruimten bestemd voor bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits voor particulier en zakelijk gebruik.   Deze toename aan kleinschalige bedrijfsruimten gaat ten koste van het toch al schaarse aanbod aan bedrijfskavels, hetgeen met name problemen oplevert voor grotere bedrijven c.q. de zwaardere bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën (de milieucategorieën 3.1 of hoger). Dit terwijl er zowel vanuit de gemeente, de provincie als het Rijk wordt ingezet op het beschermen van ruimte voor bedrijvigheid en met name locaties waar een hogere milieubelasting en dus grootschalige bedrijvigheid mogelijk is, zoals de locatie 'bedrijventerreinen met hoge milieucategorie'. Deze locatie is

één van de weinige locaties binnen de gemeente die bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger toelaat. Vanwege de schaarste en tegelijkertijd ook de vraag naar dit soort locaties is het van belang dat de beperkt beschikbare locaties voor grotere milieu-activiteiten, zoals de locatie 'bedrijventerreinen met hoge milieucategorie', beschermd worden en behouden blijven voor de toekomst.

Voorbeeld: Binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorieën' bevindt zich een bedrijfsruimte van circa 1000 m2. Er wordt een aanvraag ingediend om de bedrijfsruimte op te splitsen in 5 kavels van 200 m2, die moeten dienen als zelfstandige werkruimten voor zzp'ers. Medewerking verlenen aan dit initiatief zou betekenen dat er een grote bedrijfsruimte verloren gaat, die goed had kunnen dienen als perceel voor een groter bedrijf dat zwaardere milieubelastende bedrijfsactiviteiten verricht. Ook in dat geval wordt er voorbijgegaan aan het doel dat geldt voor de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorieën', namelijk het gebruik van gronden en bouwwerken op die locatie voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger. Het college kan op basis van een motivering ook anders beslissen. De aanvrager moet dan aantonen dat de werkruimte ondersteunend is aan de bedrijfsvoering van de aanwezige zware bedrijvigheid ter plaatse.

Artikel 23.6 Voorrangsregels gebruiksactiviteit bedrijventerreinen hoge milieucategorie

Dit artikel maakt expliciet duidelijk dat de regels uit het onderliggende voorheen geldende bestemmingsplan van kracht blijven.

XXXX

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 28.2 Lopende procedures besluiten op aanvraag

Dit omgevingsplan wordt gefaseerd opgesteld door verschillende wijzigingsbesluiten die per gebied of thema gaan gelden. Daardoor is in dit hoofdstuk niet vast te stellen op welk moment voor welke activiteit welke regel is gaan gelden. In dit artikel is daarom gekozen om het overgangsrecht te koppelen aan de activiteit. Uitgangspunt is dat voor een activiteit die is aangevraagd (meestal een vergunning) voordat een nieuwe of gewijzigde regel uit dit omgevingsplan voor die activiteit ging gelden, het oude recht van toepassing blijft.

Als het gaat om een activiteit die niet hoeft te worden aangevraagd, bijvoorbeeld het vergunningvrij bouwen van een bijgebouw, dan geldt het overgangsrecht van art. 28.3 en verder.

Overgangsrecht 5e wijziging omgevingsplan.

De 5e wijziging van het omgevingsplan vormt hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting. De niet-beleidsneutrale onderdelen zoals een nieuwe vergunningplicht voor geluid en parkeren en de toegevoegde functie Recreatie geven geen aanleiding tot een aanvulling van het standaard overgangsrecht zoals geregeld in dit hoofdstuk. Uit de inventarisatie die ten behoeve van de 5e wijziging heeft plaatsgevonden, is niet gebleken van strijdige activiteiten. Enige uitzondering was een hondenvereniging op het sportpark Schenkeldijk. Hiervoor is in artikel 5.31 een locatie 'afwijkende gebruiksactiviteit' opgenomen.

Motivering

Deel I

Motivering