Besluit tot wijziging Omgevingsplan Rotterdam voor de Correctlocatie

Gemeenteraad van Rotterdam

###### Artikel I

Het Omgevingsplan Rotterdam wordt gewijzigd zoals is vastgelegd in Bijlage A.

###### Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het bekend is gemaakt.

Aldus besloten in de vergadering d.d. 23 september 2022.

De griffier, De voorzitter,

Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn start de dag nadat dit besluit bekend is gemaakt en bedraagt zes weken. Beroep kan worden ingesteld door het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het instellen van beroep schorst het besluit niet. Degene die beroep instelt kan daarnaast een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Basismodel Correctlocatie Rotterdam

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

###### Artikel 1.1 Begripsbepalingen (grondslag: art. 1.1 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Bijlage 1 bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.

###### Artikel 1.2 Aanvullende begripsbepalingen (grondslag: art. 1.1 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij in bijlage 1 daarvan is afgeweken.

# Hoofdstuk 2 Doelen

## Afdeling 2.1 Doelen omgevingsplan

###### Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan (grondslag: art. 2.1 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;

c. het beschermen van de gezondheid;

d. Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;

e. Het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu;

f. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;

g. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad;

h. het beschermen van het milieu;

i. het behoud van cultureel erfgoed;

j. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;

k. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van gebieden;

l. het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;

m. het bieden van voldoende fysieke en milieuruimte voor milieubelastende bedrijven en andere activiteiten, anders dan wonen;

n. het bieden van voldoende woonruimte;

o. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing;

p. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;het beschermen van omgevingskwaliteit;

q. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;

r. het realiseren van een woongebied met een aanvaardbaar geurniveau;

# Hoofdstuk 3 Programma’s

[Gereserveerd]

# Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

## Afdeling 4.1 Thema’s

### Paragraaf 4.1.1 (Bouw)werken (grondslag: par. 4.1.1 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 4.1 Toepassingsbereik (grondslag: art. 4.1 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken.

###### Artikel 4.2 Doelen (grondslag: art. 4.2 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen:

a. Het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;

b. Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;

c. Het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;

2. In aanvulling op het eerste lid gelden binnen Woongebied-Transformatie de volgende doelen:

a. Het bieden van voldoende woonruimte;

b. Het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing;

c. Het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu;

d. Het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;

e. Het realiseren van een woongebied met een aanvaardbaar geurniveau.

###### Artikel 4.3 Hoofdgebouw bouwen (grondslag: art. 4.3 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Met het oog op de doelen, bedoeld in [artikel 4.2](#_Artikel_4.2_Doelen), wordt bij het bouwen van hoofdgebouwen binnen het Woongebied-Transformatie voldaan aan:

a. [Paragraaf 5.2.1](#_Paragraaf_5.2.1_Hoofdgebouwen) Hoofdgebouw bouwen - algemeen;

b. [Paragraaf 5.2.2](#_Paragraaf_5.2.2_Woonruimte) Hoofdgebouw bouwen – categorie II.

### Paragraaf 4.1.2 Woonruimte (grondslag: par. 4.1.2 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 4.4 Toepassingsbereik (grondslag: art. 4.13 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte.

###### Artikel 4.5 Doelen (grondslag: art. 4.14 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Voor activiteiten met betrekking tot woonruimte gelden de volgende doelen:

a. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;

b. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad;

c. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;

d. het beschermen van de gezondheid;

e. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied.

###### Artikel 4.6 Woonruimte toevoegen (grondslag: art. 4.15 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Met het oog op de doelen, bedoeld in [artikel 4.5](#_Artikel__), wordt bij het toevoegen van woonruimte binnen Woongebied-Transformatie voldaan aan de regels in [paragraaf 5.2.2](#_Paragraaf_5.2.2_Woonruimte) Woonruimte toevoegen.

###### Artikel 4.7 Woonruimte gebruiken (grondslag: art. 4.17 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Met het oog op de doelen, bedoeld in [artikel 4.5](#_Artikel__), wordt bij het gebruiken van woonruimte voldaan aan [paragraaf 5.2.3](#_Paragraaf_5.2.3_Woonruimte) Woonruimte gebruiken.

###### Artikel 4.8 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen (grondslag: art. 4.18 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Met het oog op de doelen, bedoeld in [artikel 4.5](#_Artikel__), wordt bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis voldaan aan [paragraaf 5.2.4](#_Paragraaf_5.2.4_Beroep) Beroep of bedrijf aan huis.

### Paragraaf 4.1.3 Cultureel erfgoed (grondslag: par. 4.1.4 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

#### Subparagraaf 4.1.3.1 Archeologische (verwachtings)waarden

###### Artikel 4.9 Toepassingsbereik (grondslag: art. 4.32 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

###### Artikel 4.10 Doelen (grondslag: art. 4.33 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Voor activiteiten met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden gelden de volgende doelen:

a. het behoud van cultureel erfgoed.

###### Artikel 4.11 Activiteiten in gebieden met een archeologische verwachting (grondslag: art. 4.34 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Met het oog op het doel, bedoeld in [artikel 4.10](#_Artikel___1), wordt bij het verrichten van activiteiten in Gebieden met een archeologische verwachtingswaarde voldaan aan [paragraaf 5.2.5](#_Paragraaf_5.2.5_Activiteiten) Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen.

## Afdeling 4.2 Gebiedstypen

### Paragraaf 4.2.1 Algemeen

###### Artikel 4.12 Toepassingsbereik (grondslag: art. 4.53 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze afdeling gaat over de volgende activiteiten met gebruiksruimte:

a. agrarische activiteiten;

b. bedrijfsactiviteiten;

c. culturele activiteiten;

d. detailhandelsactiviteiten;

e. dienstverleningsactiviteiten;

f. horeca-activiteiten;

g. industriële activiteiten;

h. kantooractiviteiten;

i. maatschappelijke activiteiten;

j. recreatie-activiteiten;

k. sportactiviteiten; en

l. wonen.

### Paragraaf 4.2.2 Woongebied-Transformatie (grondslag: par. 4.2.4 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 4.13 Aanwijzing (grondslag: art. 4.61 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Er is een gebiedstype Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 4.14 Doelen en waarden (grondslag: art. 4.62 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Binnen het Woongebied-Transformatie gelden de volgende doelen als bedoeld in [artikel 2.1](#_Artikel__2.1):

a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;

b. het beschermen van de gezondheid;

c. het beschermen van het milieu;

d. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;

e. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van gebieden;

f. het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;

g. het bieden van voldoende fysieke en milieuruimte voor milieubelastende bedrijven en andere activiteiten, anders dan wonen;

h. het beschermen van omgevingskwaliteit;

i. het voorzien in voldoende woonruimte;

j. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing;

k. het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu;

l. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;

m. het realiseren van een woongebied met een aanvaardbaar geurniveau;

###### Artikel 4.15 Regels voor activiteiten met gebruiksruimte (grondslag: art. 4.53 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het Woongebied-Transformatie, voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in [artikel 4.12](#_Artikel__4.12), alleen de volgende activiteiten verricht:

a. Wonen;

b. Horeca-activiteiten, uitsluitend binnen de locatie Horeca – Categorie I.

2. Bij het wonen, zoals bedoeld in het eerste lid onder a, wordt voldaan aan:

a. [paragraaf 5.3.1](#_Paragraaf_5.3.1_Geluidgevoelig) Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied – Categorie I;

b. [paragraaf 5.3.4](#_Paragraaf_5.3.4_Gebouw) Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen - Algemeen;

c. [paragraaf 5.3.5](#_Paragraaf_5.3.5_Gebouw) Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I.

3. bij het verrichten van horeca-activiteiten wordt voldaan aan:

a. [paragraaf 5.3.2](#_Paragraaf_5.3.2_Geurveroorzakende) Geurveroorzakende activiteit verrichten – Algemeen;

b. [paragraaf 5.3.3](#_Paragraaf_5.3.3_Geurveroorzakende) Geurveroorzakende activiteit verrichten – categorie II;

c. [paragraaf 5.3.4](#_Paragraaf_5.3.4_Gebouw) Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – Algemeen;

d. [paragraaf 5.3.5](#_Paragraaf_5.3.5_Gebouw) Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I;

e. [paragraaf 5.3.6](#_Paragraaf_5.3.6_Horeca-activiteiten) Horeca-activiteit verrichten – categorie I.

# Hoofdstuk 5 Activiteiten

## Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

###### Artikel 5.1 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.1 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Met uitzondering van [afdeling 5.1](#_Afdeling_5.1_Algemene) is een paragraaf in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in [Hoofdstuk 4](#_Hoofdstuk_4_Aanwijzingen) is bepaald.

###### Artikel 5.2 Maatwerkvoorschriften (grondslag: art. 5.3 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in [artikel 4.5](#_Artikel__) van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk worden verbonden, over de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald.

2. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluitkwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.

3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.

4. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

5. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in dit hoofdstuk worden de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, in acht genomen.

## Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

### Paragraaf 5.2.1 Hoofdgebouwen bouwen - algemeen (grondslag par. 5.2.1 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.3 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over:

a. het bouwen van hoofdgebouwen.

###### Artikel 5.4 Oogmerken

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

a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;

b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;

c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;

d. het beschermen van de gezondheid.

###### Artikel 5.5 Meetbepaling (grondslag: art. 5.19) Geconsolideerde VNG-staalkaart)

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;

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; en

e. straatpeil:

1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; en

2. 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.

###### Artikel 5.6 Specifieke zorgplicht (grondslag: art. 5.20 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 22.44, houdt voor de activiteiten, bedoeld in [artikel 5.3](#_Artikel___2), in ieder geval in dat:

a. beschadiging van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen;

b. belemmering van het gebruik van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt; en

c. bij werkzaamheden die kunnen leiden tot beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, alle maatregelen worden getroffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die beschadiging of belemmering te voorkomen of niet te laten voortduren.

###### Artikel 5.7 Verboden bouwactiviteiten (grondslag: art. 5.21 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De volgende bouwactiviteiten worden niet verricht:

a. bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.15f van het Besluit bouwwerken leefomgeving, die niet voldoen aan de eisen in:

1. dat artikel; en

2. [paragraaf 5.2.2](#_Paragraaf_5.2.2_Hoofdgebouw); en

b. bouwactiviteiten anders dan de bouwactiviteiten, bedoeld in [paragraaf 5.2.2](#_Paragraaf_5.2.2_Woonruimte).

### Paragraaf 5.2.2 Hoofdgebouw bouwen – categorie II (grondslag: par. 5.2.3 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.8 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.37 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen binnen Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 5.9 Oogmerken (grondslag: art. 5.38 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het bereiken van een hoge architectonische kwaliteit van bouwwerken.

###### Artikel 5.10 Algemene regels voor hoofdgebouwen (grondslag: art. 5.39 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Hoofdgebouwen worden binnen het Bouwvlak gebouwd.

2. Het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de locatie Maximum – Aantal te bouwen woningen.

3. De daknok is niet hoger dan die waarde die is aangegeven ter plaatse van de locatie Maximum - bouwhoogte.

4. Overhangende bouwdelen zoals balkons, geluid en windmaatregelen en trappen zijn toegestaan, mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt, gemeten uit de gevel van het hoofdgebouw.

5. Een kap van een hoofdgebouw heeft een hellingshoek tussen de 20 en 60 graden.

6. Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

###### Artikel 5.11 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (grondslag: art. 5.40 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen binnen Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 5.12 Bijzondere aanvraagvereisten (grondslag: art. 5.41 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een opgave van de bouwkosten;

b. een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;

c. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;

d. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein; en

e. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:

i. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;

ii. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;

iii. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;

iv. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en

v. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk.

2. Aanvullend op het eerste lid moeten voor de beoogde en de huidige activiteiten met gebruiksruimte, in de bouwwerken en bijbehorende locaties waarop de aanvraag betrekking heeft, de volgende gegevens en bescheiden worden verstrekt:

a. een situatietekening waarmee wordt aangetoond dat wordt voldaan aan het bepaalde in [artikel 5.30](#_Artikel_5.30_Aanvullende) ten behoeve van het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw in het geluidaandachtsgebied;

b. een parkeerbalans waarmee wordt aangetoond dat aan het bepaalde in [artikel 5.42](#_Artikel_5.42_Parkeernormen) wordt voldaan ten behoeve van het toevoegen van voldoende parkeerplaatsen.

3. Voor de toetsing aan de beleidsregel [titel document gemeente], bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;

b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;

c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en

d. 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.

###### Artikel 5.13 Beoordelingsregels omgevingsvergunning (grondslag: art. 5.42 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5.11](#_Artikel___3) wordt alleen verleend als:

a. voldaan wordt aan [artikel 5.10](#_Artikel_5.10_Algemene);

b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel [titel document gemeente], zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;

c. voldaan wordt aan de regels over activiteiten met gebruiksruimte, bedoeld in [afdeling 5.3](#_Afdeling_5.3_Gebiedsgerichte), die voor Woongebied-Transformatie zijn aangewezen.

2. het eerste lid, onder b, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, toch moet worden verleend.

### Paragraaf 5.2.2 Woonruimte toevoegen (grondslag: par. 5.2.16 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.14 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.111 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van nieuwe woonruimte binnen Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 5.15 Oogmerken (grondslag: art. 5.112 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

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

a. het bieden van voldoende woonruimte;

b. een gevarieerd aanbod aan woonruimte;

c. het beschermen van de gezondheid;

d. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied.

### Paragraaf 5.2.3 Woonruimte gebruiken (grondslag: par. 5.2.18 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.16 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.124 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over wonen.

###### Artikel 5.17 Oogmerken (grondslag: art. 5.125 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

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

a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;

b. het beschermen van de gezondheid.

###### Artikel 5.18 Algemene regels over wonen (grondslag: art. 5.126 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. In één woning woont slechts één huishouden.

2. Voor de toepassing van het eerste lid geldt als één huishouden ook:

a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen; en

b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.

3. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners wordt een woning niet bewoond door meer dan een persoon per 12 m2 gebruiksoppervlakte.

###### Artikel 5.19 Informatieplicht ingebruikname woonruimte

Tenminste vier weken voordat de activiteit bedoeld in [artikel 4.15](#_Artikel_4.15_Regels) eerste lid sub a wordt verricht worden aan het college gegevens en bescheiden verstrekt die gaan over de naleving van de algemene regels in [artikel 5.18](#_Artikel_5.18_Algemene).

### Paragraaf 5.2.4 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen (grondslag: par. 5.2.19 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.20 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.127 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

###### Artikel 5.21 Oogmerken (grondslag: art. 5.128 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

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

a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;

b. het beschermen van de gezondheid;

c. ruimte bieden aan economische activiteiten.

###### Artikel 5.22 Algemene regels uitoefenen beroep of bedrijf aan huis (grondslag: art. 5.129 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Een beroep of bedrijf aan huis wordt door de bewoner zelf uitgeoefend.

2. Het beroep of bedrijf aan huis wordt in de woonruimte of in een bijbehorend bouwwerk bij de woonruimte uitgeoefend.

3. Het deel van de oppervlakte van hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk dat wordt gebruikt voor het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de locatie Beroep, bedrijf of activiteit aan huis uitoefenen – Maximum bruto vloeroppervlakte aangegeven waarde.

4. De verkeersaantrekkende werking van het beroep of bedrijf aan huis bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de locatie Beroep, bedrijf of activiteit aan huis – Maximum verkeersgeneratie aangegeven aantal per etmaal.

5. Er wordt voldaan aan [paragraaf 5.3.4](#_Paragraaf_5.3.4_Gebouw) Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen en [paragraaf 5.3.5](#_Paragraaf_5.3.5_Gebouw) Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I.

### Paragraaf 5.2.5 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen (grondslag: par. 5.2.34 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.23 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.202 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen.

###### Artikel 5.24 Oogmerken (grondslag: art. 5.203 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van archeologische waarden.

###### Artikel 5.25 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (grondslag: art. 5.205 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning te graven in gebieden met een archeologische verwachtingswaarde als:

a. de diepte beneden peil van de graafwerkzaamheden meer is dan de waarde die is aangegeven ter plaatse van de locatie Graafwerkzaamheden diepte (in cm beneden peil);

b. de oppervlakte van de graafwerkzaamheden meer is dan de waarde die is aangegeven ter plaatse van de locatie Graafwerkzaamheden oppervlakte (in m2).

2. Het eerste lid geldt niet voor graafwerkzaamheden bij normaal onderhoud aan bouwwerken of andere werkzaamheden.

###### Artikel 5.26 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning (grondslag: art. 5.206 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een tekening of ingetekende luchtfoto met daarop de locatie van de graafwerkzaamheden; en

b. een rapport waarin de archeologische waarde van die locatie is vastgesteld.

###### Artikel 5.27 Beoordelingsregels omgevingsvergunning (grondslag: art. 5.207 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad; of

b. schade door de graafwerkzaamheden kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften.

## Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

### Paragraaf 5.3.1 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied – Categorie I (grondslag: par. 5.3.7 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.28 Toepassingbereik (grondslag: art. 5.302 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied van een weg of spoorweg.

###### Artikel 5.29 Oogmerken (grondslag: art. 5.303 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

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

a. een aanvaardbaar akoestisch klimaat; en

b. het voorzien in voldoende woonruimte.

###### Artikel 5.30 Aanvullende bouweisen (grondslag: art. 5.304 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied van een weg of spoorweg geldt:

a. het gebouw wordt voorzien van een geluidluwe gevel; en

b. het gebouw wordt voorzien van een geluidluwe buitenruimte.

### Paragraaf 5.3.2 Geurveroorzakende activiteit verrichten – Algemeen (grondslag: par. 5.3.9 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.31 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.306 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. [Paragraaf 5.3.2](#_Paragraaf_5.3.2_Geurveroorzakende) en [paragraaf 5.3.3](#_Paragraaf_5.3.3_Geurveroorzakende) gaan over activiteiten met gebruiksruimte die geur veroorzaken op een geurgevoelige activiteit binnen de locatie Horeca – Categorie I.

2. [Paragraaf 5.3.2](#_Paragraaf_5.3.2_Geurveroorzakende) en [paragraaf 5.3.3](#_Paragraaf_5.3.3_Geurveroorzakende) zijn niet van toepassing op:

a. geur door activiteiten in of bij woningen;

b. geur door activiteiten met gebruiksruimte op een industrieterrein;

c. geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken; en

d. geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf of andere agrarische activiteiten.

###### Artikel 5.32 Oogmerken (grondslag: art. 5.307 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De regels in de [paragraaf 5.3.2](#_Paragraaf_5.3.2_Geurveroorzakende) en [paragraaf 5.3.3](#_Paragraaf_5.3.3_Geurveroorzakende) zijn gesteld met het oog op:

a. het beschermen van de gezondheid;

b. het realiseren van een woongebied met een aanvaardbaar geurniveau.

###### Artikel 5.33 Geurgevoelig gebouw (grondslag: art. 5.308 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Een geurgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;

b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;

c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of

d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

2. Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als bedoeld in dat lid als het omgevingsplan in dat gedeelte niet toelaat een:

a. woonactiviteit;

b. onderwijsactiviteit;

c. gezondheidszorgactiviteit met bedgebied;

d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied;

e. bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van een woonfunctie; of

f. bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van een gezondheidszorgfunctie met bedgebied.

###### Artikel 5.34 Waar waarden gelden (grondslag: art. 5.309 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De waarden in deze paragraaf voor geur door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald, op een geurgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten:

1. als het gaat om een geurgevoelig gebouw: op de gevel; of

2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen.

### Paragraaf 5.3.3 Geurveroorzakende activiteit verrichten - Categorie I (grondslag: par. 5.3.11 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.35 Geurhinder door activiteiten (grondslag: art. 5.310 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Bij het binnen de locatie Horeca – Categorie I verrichten van een activiteit, waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt geurhinder op geurgevoelige gebouwen zo veel mogelijk voorkomen. Er wordt in ieder geval voldaan aan de volgende normen voor toelaatbare geur op de gevel van geurgevoelige gebouwen:

Tabel 5.1

| Als 98 percentiel | Als 99,9 percentiel |
| --- | --- |
| 1 ouE/m3 of 1&H=-1 | 4 ouE/m3 of 4\*H=-1 |

2. Op een locatie waar een geurgevoelig gebouw op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, geldt het eerste lid pas nadat het geurgevoelige gebouw in gebruik is genomen.

### Paragraaf 5.3.4 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen (grondslag: par. 5.3.15 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.36 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.327 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

[Paragraaf 5.3.4](#_Paragraaf_5.3.4_Gebouw) en [paragraaf 5.3.5](#_Paragraaf_5.3.5_Gebouw) gaan over:

a. het bouwen van een gebouw met parkeerbehoefte; en

b. het starten van activiteiten met gebruiksruimte in een bestaand gebouw waarvan een parkeerbehoefte wordt verwacht.

###### Artikel 5.37 Oogmerken (grondslag: art. 5.328 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

###### Artikel 5.38 Activiteiten met parkeerbehoefte (grondslag: art. 5.329 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Een gebouw met een parkeerbehoefte is een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin een of meerdere van de volgende activiteiten met gebruiksruimte worden of kunnen worden verricht:

a. wonen;

b. horeca-activiteiten.

###### Artikel 5.39 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (grondslag: art. 5.330 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw met parkeerbehoefte toe te voegen als niet wordt voldaan aan de in tabel 5.2 genoemde parkeernormen per activiteit.

###### Artikel 5.40 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning (grondslag: art. 5.331 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een tekening met daarop bestaande en nieuw aan te leggen parkeerplaatsen; en

b. een parkeerbalans en toelichting hierop.

###### Artikel 5.41 Beoordelingsregels omgevingsvergunning (grondslag: art. 5.332 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft; en

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

### Paragraaf 5.3.5 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I (grondslag: par. 5.3.17 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.42 Parkeernormen Woongebied-Transformatie (grondslag: art. 5.333 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Bij het toevoegen van een gebouw met parkeerbehoefte binnen het Woongebied-Transformatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

2. Binnen het Woongebied-Transformatie wordt in ieder geval voldaan aan het eerste lid als de in tabel 5.2 opgenomen parkeernormen in acht worden genomen.

Tabel 5.2

| Functie | Parkeernorm auto | Parkeernorm fiets | Eenheid |
| --- | --- | --- | --- |
| **Wonen (m2 gbo)** | | | |
| <40 m2 | 0,1 | 2,0 | Parkeerplaatsen per woning |
| 40 – 65 m2 | 0,5 | 3,0 | Parkeerplaatsen per woning |
| 65 – 85 m2 | 0,8 | 4,0 | Parkeerplaatsen per woning |
| 85 – 120 m2 | 1,0 | 5,0 | Parkeerplaatsen per woning |
| >120 m2 | 1,2 | 5,0 | Parkeerplaatsen per woning |
| **Recreatie en vrije tijd** | | | |
| Horeca – Bar, café en cafetaria | 4,0 | 9,0 | Parkeerplaatsen per 100 m2 bvo |
| Horeca - Restaurant | 4,0 | 18,0 | Parkeerplaatsen per 100 m2 bvo |

### Paragraaf 5.3.6 Horeca-activiteiten verrichten – categorie I (grondslag: par. 5.3.45 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

###### Artikel 5.43 Toepassingsbereik (grondslag: art. 5.461 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Deze paragraaf gaat over het starten, wijzigen of uitbreiden van lichte horeca-activiteiten.

###### Artikel 5.44 Oogmerken (grondslag: art. 5.462 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

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

a. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van gebieden;

b. het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;

c. het bieden van voldoende fysieke en milieuruimte voor milieubelastende bedrijven en andere activiteiten, anders dan wonen.

###### Artikel 5.45 Lichte horeca-activiteit (grondslag: art. 5.463 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

Onder lichte horeca-activiteit wordt verstaan:

a. het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van alcoholische of niet-alcoholische dranken, eventueel in combinatie met het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; en

b. bijbehorende activiteiten en voorzieningen, met inbegrip van parkeren en speelvoorzieningen.

###### Artikel 5.46 Algemene regels Horeca-activiteit verrichten (grondslag: art. 5.464 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. De openingstijd is niet eerder dan het tijdstip zoals aangegeven ter plaatse van de locatie Openingstijd.

2. De sluitingstijd is niet later dan het tijdstip zoals aangegeven ter plaatse van de locatie Sluitingstijd.

3. Ter plaatse van de locatie Horeca – categorie I mogen horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond worden verricht.

###### Artikel 5.47 Meldingsplicht (grondslag: art. 5.465 Geconsolideerde VNG-staalkaart)

1. Het is verboden lichte horeca te starten, te wijzigen of uit te breiden zonder dit ten minste vier werken voor het begin ervan te melden.

2. Een melding bevat:

a. informatie over de aard en omvang van de activiteit; en

b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:

1. De grenzen van het terrein;

2. De ligging en de indeling van de gebouwen; en

3. Het gebruik van de te onderscheiden ruimten; en

4. De verwachte datum van het begin van de activiteit.

Algemene toelichting bij het basismodel omgevingsplan Correctlocatie (Rotterdam)

1 Inleiding

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten enkele jaren de tijd om een geheel nieuw, gebiedsdekkend omgevingsplan op te stellen dat voldoet aan de eisen van de wet. Deze transitie zal enige tijd in beslag nemen. Gedurende die tijd blijven - onder andere - oude bestemmingsplannen van kracht via het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Tijdens de transitieperiode kan de behoefte ontstaan om gebiedsontwikkelingen te faciliteren, die in strijd zijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarvoor kan een vergunning worden verleend om af te wijken van het omgevingsplan (buitenplanse OPA) maar er kan ook worden besloten het omgevingsplan wijzigen. Dit basismodel biedt een voorbeeld van een wijziging van het omgevingsplan. Dit basismodel is gericht op een kleinschalige transformatie, waarbinnen 83 woningen en lichte horeca-activiteiten worden mogelijk gemaakt.

2 Uitgangspunten & gemaakte keuzes voor dit basismodel

Dit basismodel is erop gericht om gemeenten tijdens de transitiefase direct te laten kennismaken met de systematiek van het omgevingsplan die ten grondslag ligt aan de meest recente geïntegreerde staalkaarten van VNG. Het basismodel toont in het klein hoe regels in die systematiek een plek krijgen. Bepalend is daarbij een werkwijze met algemene, 'thematische' regels en gebiedsgerichte regels. Het basismodel voorziet dan ook in het aanwijzen van gebiedstypen, in dit geval 'Woongebied-Transformatie'. Ook bepalend voor de systematiek van de meest recente VNG-Staalkaarten is de verdeling tussen hoofdstuk 4, aanwijzingen, en hoofdstuk 5, regels. In hoofdstuk 4 wordt per thema en per gebiedstype aangegeven welke regels daar van toepassing zijn, door middel van verwijzingen naar hoofdstuk 5. In hoofdstuk 5 zijn de materiële regels overgenomen. Voor een nadere toelichting op de systematiek van de geïntegreerde VNG-Staalkaarten wordt verwezen naar de toelichting daarbij.

In dit basismodel wordt een aantal specifieke keuzes gemaakt:

• Geen begripsbepalingen opgenomen i.v.m. beperkte tijdsduur voor deze opdracht & de focus op het illustreren van de plansystematiek;

• De indeling van de VNG-staalkaart is zoveel als mogelijk gevolgd. Er is wel opnieuw genummerd (zo realistisch mogelijk), waarbij de grondslag vanuit de geconsolideerde VNG-staalkaart tussen haakjes achter de paragraaf/het artikel is benoemd. Zo zijn de regels eenvoudig herleidbaar.

• Er zijn zoveel mogelijk algemene regels gesteld, waarbij het werkingsgebied beperkt is tot (maximaal) Woongebied-Transformatie, op dit moment gelijk aan de begrenzing van het plangebied.

• De bruidsschat is zoveel als mogelijk buiten beschouwing gelaten. De geconsolideerde VNG-staalkaart bevat reeds een groot aantal regels die oorspronkelijk afkomstig zijn vanuit de bruidsschat. Om verwarring/doorkruising te voorkomen is gekozen deze regels niet op te nemen in het basismodel.

• Er zijn alleen regels gesteld voor omgevingsaspecten waarvoor dit (op grond van onderzoeken voor het oorspronkelijke bestemmingsplan) noodzakelijk is. Dit betreft regels met betrekking tot geluid, geur en archeologie. Zodoende is er niet specifiek gekeken naar andere instructieregels dan de instructieregel uit het Bkl met betrekking tot geluidaandachtsgebieden.

3 Voorbeeldplan

Het basismodel is gebaseerd op het bestemmingsplan Correctlocatie Bergweg (NL.IMRO.0599.BP2151Correctloc-va01), vastgesteld op 2 juli 2020 door de gemeenteraad van Rotterdam.

Dit bestemmingsplan betreft een transformatie naar 83 wooneenheden en een (lichte) horecagelegenheid in Rotterdam. Vanwege een hoge geluidbelasting op de geprojecteerde gevels schrijft het bestemmingsplan voor dat er geluidwerende maatregelen moeten worden getroffen. Deze maatregelen zijn in deze fictieve wijziging van het omgevingsplan van Rotterdam opgenomen als regels voor het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied.

4 Regels ten aanzien van milieu, parkeren, cultureel erfgoed (archeologie) en omgevingskwaliteit

Zoals benoemd bij de uitgangspunten stelt zijn er in deze (fictieve) wijziging van het omgevingsplan alleen regels gesteld als dit vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties noodzakelijk is. Daarnaast zijn diverse regels opgenomen die in de praktijk veel voorkomen. Dit tezamen heeft geleid tot regels over o.a. geluid, geur, parkeren, cultureel erfgoed (archeologie) en omgevingskwaliteit.

Milieu (geluid)

Het oorspronkelijke bestemmingsplan toont aan dat er, als gevolg van wegverkeerslawaai, een hoge geluidbelasting op de geprojecteerde gevels optreedt en dat er maatregelen nodig zijn om aan een goed woon- en leefklimaat te voldoen. Deze maatregelen zijn geborgd in de planregels van het oorspronkelijke bestemmingsplan. In deze fictieve wijziging van het omgevingsplan worden geen geluidnormen gesteld, maar worden de regels in de bruidsschat aangehouden. Daarnaast worden de geluidwerende maatregelen voorgeschreven bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied.

Milieu (geur)

De horeca-activiteit kan mogelijk leiden tot geurhinder voor de nieuwe woningen. Daarom zijn er geurregels opgenomen, waarbij wordt gesteld dat deze pas gelden op het moment dat (de nieuwe) woningen in gebruik zijn genomen. Daarom is voor de ingebruikname van de nieuwe woningen een informatieplicht opgenomen en is er een meldingsplicht opgenomen voor het starten of wijzigen van horeca-activiteiten.

Parkeren

Voor deze transformatie is opgenomen dat er op eigen terrein in parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daartoe zijn de parkeernormen van Rotterdam overgenomen in de wijziging van het omgevingsplan. Als er niet aan deze normen wordt voldaan, is een omgevingsvergunning.

Cultureel erfgoed (archeologie)

Het oorspronkelijke bestemmingsplan bevat een archeologische dubbelbestemming. Deze is overgenomen in deze fictieve wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor zijn twee omgevingsnormen toegepast, waarbij er een vergunningplicht geldt als voor graafwerkzaamheden beide normen worden overschreden.

NB: het oorspronkelijke bestemmingsplan gaat uit van een graafdiepte onder NAP. Dit achten wij in de praktijk niet werkbaar, met name in hoger gelegen gebieden leidt dit tot verwarrende regels. Daarom hanteren we in dit basismodel het peil (zonder exact aan te geven hoe dit gemeten moet worden).

Omgevingskwaliteit

Artikel 5.6 lid 3 van dit basismodel verplicht initiatiefnemers gegevens en bescheiden aan te leveren voor toetsing aan de beleidsregel omgevingskwaliteit van een gemeente, waarmee door de adviescommissie omgevingskwaliteit wordt beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Dit is een beoordelingsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van (in ieder geval) een hoofdgebouw.

5 Werken met omgevingsnormen

In dit basismodel wordt op verschillende plekken gebruik gemaakt van de annotatie omgevingsnorm. Dit maakt het mogelijk om met één regel verschillende normen op verschillende locaties te hanteren. Denk bijvoorbeeld aan een regel die de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen in de hele gemeente reguleert, maar waarbij de maximale bouwhoogte van locatie tot locatie verschilt.

Omgevingsnormen functioneren op het moment van schrijven nog niet zoals beoogd. Toch zijn ze in deze fictieve wijziging van het omgevingsplan wel toegepast, om alvast te illustreren hoe omgevingsnormen uiteindelijk kunnen worden benut bij het formuleren en annoteren van juridische regels. Een alternatief is om voor iedere afzonderlijke norm een aparte juridische regel op te nemen, bijvoorbeeld één regel voor een maximale bouwhoogte van 6 meter en één regel voor een maximale bouwhoogte van 7 meter.