Legenda: (voor nu alleen een deel als voorbeeld en te gebruiken wanneer eerst in word en daarna in bijv tercera wordt gewerkt)

Blauwe markering: begrip

Roze markering: werkingsgebied (een locatie aan waar de regel geldt, plint, groen, bouwvlak)

Groene markering: activiteit

Markering: voor in de toelichting

*Cursief*: aanpassen t.o.v. staalkaart

Paarse tekst kantlijn: toelichting op belangrijke wijziging t.o.v. staalkaart

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

### Artikel 1.2 Aanvullende begripsbepalingen

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 I daarvan is afgeweken.

# Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

# Afdeling 4.1 Thema’s

## Paragraaf 4.1.1 (Bouw)werken

### Artikel 4.1 Toepassingsbereik

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

### Artikel 4.2 Doelen

Voor bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen:

1. (gereserveerd).

### Artikel 4.3 Hoofdgebouwen bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een hoofdgebouw voldaan aan:

1. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen; en
2. paragraaf 5.2.2 Bouwen van een hoofdgebouw.

### Artikel 4.4 Bijbehorende bouwwerken bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voldaan aan:

1. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen; en
2. paragraaf 5.2.8 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

### Artikel 4.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen

Lid 1:

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde voldaan aan:

1. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen; en
2. paragraaf 5.2.9 Bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

*Lid 2:*

*Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde in Eureka verblijf voldaan aan:*

1. *paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen; en*
2. *paragraaf 5.2.x Bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde Eureka verblijf.*

*Lid 3:*

*Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde in Eureka groen voldaan aan:*

1. *paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen; en*
2. *paragraaf 5.2.x Bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde Eureka groen.*

### Artikel 4.6 Bouwwerken in stand houden

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het in stand houden van bouwwerken voldaan aan paragraaf PM.

### Artikel 4.9 Erven, terreinen, tuinen en dakterrassen gebruiken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het gebruiken van open erven, terreinen, tuinen en dakterrassen voldaan aan paragraaf 5.2.15 Gebruik van open erven, terreinen, tuinen en dakterrassen.

# Paragraaf 4.1.2 Woonruimte

## Artikel 4.13 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte.

## Artikel 4.14 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot woonruimte gelden de volgende doelen:

1. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
2. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad; en
3. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

## Artikel 4.15 Woonruimte toevoegen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.14, wordt bij het toevoegen van woonruimte voldaan aan de regels in paragraaf 5.2.16 Woonruimte toevoegen.

## Artikel 4.17 Woonruimte gebruiken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.14, wordt bij het gebruiken van woonruimte voldaan aan paragraaf 5.2.18 Woonruimte gebruiken.

## Moet Artikel 4.18 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.14, wordt bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis voldaan aan paragraaf 5.2.19 Beroep of bedrijf aan huis.

## Paragraaf 4.1.4 Cultureel erfgoed

### Artikel 4.32 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed.

### Artikel 4.33 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed gelden de volgende doelen:

1. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden; en
2. het behoud van cultureel erfgoed.

### Artikel 4.x Activiteiten in gebieden met een archeologische verwachting

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.x, wordt bij het verrichten van activiteiten in gebieden met een archeologische verwachting voldaan aan paragraaf 5.2.34 Activiteiten in gebieden met archeologische verwachting.

# Afdeling 4.2 Gebiedstypen

## Paragraaf 4.2.1 Algemeen

### Artikel 4.53 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over de volgende activiteiten met gebruiksruimte:

1. agrarische activiteiten;
2. bedrijfsactiviteiten;
3. culturele activiteiten;
4. detailhandelsactiviteiten;
5. dienstverleningsactiviteiten;
6. horeca-activiteiten;
7. industriële activiteiten;
8. kantooractiviteiten;
9. maatschappelijke activiteiten;
10. recreatie-activiteiten;
11. sportactiviteiten; en
12. wonen.

## Paragraaf 4.2.3 Woongebied

### Artikel 4.57 Aanwijzing

Er is een gebiedstype Woongebied.

### Artikel 4.58 Doelen

Binnen Woongebied gelden de volgende doelen, bedoeld in artikel 2.1:

1. het waarborgen van de veiligheid;
2. het beschermen van de gezondheid;
3. het beschermen van het milieu;
4. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
5. de kwaliteit van bouwwerken;
6. het beschermen van cultureel erfgoed;
7. het voorkomen van klimaatverandering;
8. het beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering;
9. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
10. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
11. het beschermen van omgevingskwaliteit; en
12. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruime.

### Artikel 4.59 Regels voor activiteiten met gebruiksruimte

Lid1:Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen Woongebied, voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte, als bedoeld in artikel 4.53, alleen de volgende activiteiten verricht:

1. wonen;
2. horeca-activiteiten; en
3. dienstverleningsactiviteiten;

Lid 2:  
Bij wonen wordt voldaan aan:

1. Paragraaf 5.2.16 Woonruimte toevoegen;
2. Paragraaf 5.2.18 Woonruimte gebruiken;
3. Paragraaf 5.2.19 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen;
4. Paragraaf 5.2.40 Bodemgevoelig gebouw bouwen;
5. Paragraaf 5.3.3 Trillinggevoelig gebouw toevoegen;
6. Paragraaf 5.3.7. Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen een geluidsaandachtsgebied.
7. Paragraaf 5.3.12 Geurgevoelig gebouw toevoegen – categorie II;
8. Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen;
9. Paragraaf 5.3.16 / 5.3.17 / 5.3.18 (PM );
10. Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I; en
11. Paragraaf 5.3.22 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie II;

Lid 3:  
Bij het verrichten van horeca-activiteiten wordt voldaan aan:

1. Paragraaf 5.2.40 Bodemgevoelig gebouw bouwen;
2. Paragraaf 5.3.5 Geluidveroorzakende activiteit verrichten;
3. Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen;
4. Paragraaf 5.3.16 / 5.3.17 / 5.3.18 (PM );
5. Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I;
6. Paragraaf 5.3.22 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie II; en
7. voor zover de activiteit betrekking heeft op:
8. Paragraaf 5.3.45 Horeca-activiteit verrichten – categorie I;
9. Paragraaf 5.3.46 Horeca-activiteit verrichten – categorie II; of
10. Paragraaf 5.x Horeca-activiteit verrichten – categorie III.

Lid 4:

*Bij het verrichten van dienstverleningsactiviteiten wordt voldaan aan:*

1. *Paragraaf 5.2.40 Bodemgevoelig gebouw bouwen;*
2. *Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen;*
3. *Paragraaf 5.3.16 / 5.3.17 / 5.3.18 (PM );*
4. *Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I;*
5. *Paragraaf 5.3.22 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie II; en*
6. *Paragraaf 5.3.x Dienstverleningsactiviteit verrichten.*

# Hoofdstuk 5 Activiteiten

In dit hoofdstuk komen bepalingen voor waar normen in staan, voornamelijk bij beoordelingsregels. Op het moment van publiceren van dit plan is het nog niet zeker dat de it/techniek dit aankan en hoe dat eruit zou komen te zien in Regels op de kaart. Doordat alle normen nog aangemaakt moeten worden in de bibliotheek is dit een vrij tijdrovende klus. Gezien de stand van de it/techniek er besloten om voor Eureka 1 type norm op te nemen, namelijk bij de beoordelingsregels voor horeca-activiteiten en dienstverlenings-activiteiten, zodat er een voorbeeld van een regel met een geannoteerde norm beschikbaar is. Als dit plan officieel gepubliceerd zou worden, moet dit nog wel aangevuld worden.

# Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

### Artikel 5.x Voorrangsbepaling

*De regels in hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in hoofdstuk 5.*

### Artikel 5.x Toepassingsbereik

Met uitzondering van afdeling 5.1 en paragraaf PM zijn afdelingen en paragrafen in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald.

### Artikel 5.2 Normadressaat

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

# Afdeling 5.2 Thematische Activiteiten

## Paragraaf 5.2.1 Bouwen – algemeen

### Artikel 5.x Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken.

### Artikel 5.34 Oogmerken

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

1. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
2. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
3. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
4. het beschermen van de gezondheid.

### Artikel 5.31 Meetbepalingen

Voor de toepassing van de regels wordt op de volgende wijze gemeten:

1. bouwhoogte: vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen;
2. bouwhoogte voor erfafscheidingen op gebouwen: vanaf bovenkant vloer van het betreffende gebouw tot aan het hoogste punt van de erfafscheiding;
3. oppervlakte van een bouwwerk: 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;
4. diepte van een gebouw: de lengte van een gebouw gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, of vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd; en
5. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, of de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, dan wel de positie zoals in bijlage 2 bepaald.

### Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

### Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.x, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

1. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
2. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
3. een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2;
4. een situatietekening van de bestaande toestanden een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde; en
5. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen.

### Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Lid 1

De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.x, wordt alleen verleend als:

1. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
2. landschappelijke en cultuurhistorische waarden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast;
3. de maatvoering van het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aansluit op de maatvoering van omliggende bebouwing;
4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast; en
5. het gebruik van het aangevraagde bouwwerk in overeenstemming is met het toegelaten gebruik.

*Lid 2*

*In aanvulling op het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning, in eureka zone gevelafstand 1, alleen verleend als de afstand tussen de gevels van de gebouwen ten minste 25 meter bedraagt.*

*Lid 3*

*In aanvulling op het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning, in eureka zone gevelafstand 2, alleen verleend als de afstand tussen de gevels van de gebouwen ten minste 15 meter bedraagt.*

*Lid 4*

*In aanvulling op het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning, in eureka zone gevelafstand 3, alleen verleend als de afstand tussen de gevels van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt.*

## Paragraaf 5.2.2 Hoofdgebouw bouwen

### Artikel 5.x Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.

### Artikel 5.x Oogmerken

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

1. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
2. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
3. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
4. het beschermen van de gezondheid.

### Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

### Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt voldaan aan de vereisten van art. 5.x.

### *Artikel 5.x Specifieke beoordelingsregels*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:*

1. *het hoofdgebouw binnen het Eureka bouwvlak ligt;*
2. *het hoofdgebouw niet hoger is dan Eureka maximum bouwhoogte (m);*
3. *het hoofdgebouw voor grondgebonden woningen niet dieper is dan 11,5 meter;*
4. *het bebouwingspercentage voor de grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 70%;*
5. *een ondergelegen (parkeer)dek niet bij het bebouwingspercentage wordt meegerekend;*
6. *er niet meer dan 307 woningen worden gebouwd; en*
7. *naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen.*

### *Artikel 5.x Specifieke vergunningsvoorschriften*

*Een vergunningvoorschrift over de plaats en de afmetingen van de bebouwing, kan worden gesteld voor:*

*a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*

*b. een goede woonsituatie;*

*c. de verkeersveiligheid;*

*d. de sociale veiligheid; en*

*e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

## Paragraaf 5.2.8 Bijbehorend bouwwerk bouwen

### Artikel 5.x Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

### Artikel 5.x Oogmerken

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

1. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
2. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
3. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
4. het beschermen van de gezondheid.

### *Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

*Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw voor een grondgebonden woning te bouwen.*

### *Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten*

*Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt voldaan aan de vereisten van artikel 5.x.*

### *Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:*

1. *voldaan wordt aan de vereisten uit art. 5.x;*
2. *het bouwwerk:*
   1. *grondgebonden is;*
   2. *is gelegen in het achtererfgebied;*
   3. *is gelegen in de zijdelingse bouwperceelgrens, of op een minimum afstand van 1 meter van deze grens;*
   4. *is gelegen op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied; en*
   5. *een bouwhoogte heeft van maximaal 5 meter;*
   6. *een goothoogte heeft van maximaal 3 meter; en*
3. *de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer is dan 30 m².*

### *Artikel 5.x Specifieke vergunningsvoorschriften*

*Een vergunningvoorschrift over de plaats en de afmetingen van de bebouwing, kan worden gesteld voor:*

*a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*

*b. een goede woonsituatie;*

*c. de verkeersveiligheid;*

*d. de sociale veiligheid; en*

*e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

## Paragraaf 5.2.9 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

### Artikel 5.x Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### Artikel 5.x Oogmerken

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

1. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
2. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
3. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
4. het beschermen van de gezondheid.

### *Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

*Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen als de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:*

1. *erf- of perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn hoger dan 1,25 m;*
2. *erf- of perceelafscheidingen elders hoger dan 2 m;*
3. *overkappingen hoger dan 3 m;*
4. *lichtmasten hoger dan 8 m;*
5. *kunstobject hoger dan 6 m; of*
6. *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 3 m.*

### Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt voldaan aan de vereisten van art. 5.x.

### Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de vereisten uit art. 5.x.

## Paragraaf 5.2.x Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen Eureka verblijf

### Artikel 5.x Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen Eureka verblijf.

### Artikel 5.x Oogmerken

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

1. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
2. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
3. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
4. het beschermen van de gezondheid.

### *Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

*Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen als de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:*

1. *erf- of perceelafscheidingen hoger dan 1,25 meter;*
2. *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 3 meter;*
3. *speelvoorzieningen hoger dan 5 meter;*
4. *lichtmasten hoger dan 8 meter; of*
5. *kunstobjecten hoger dan 6 meter.*

### *Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

*Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt voldaan aan de vereisten van art. 5.x.*

### *Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de vereisten uit art. 5.x.*

## Paragraaf 5.2.x Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen Eureka groen

### Artikel 5.x Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen Eureka groen.

### Artikel 5.x Oogmerken

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

1. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
2. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
3. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
4. het beschermen van de gezondheid.

### *Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

*Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen als de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:*

1. *erf- of perceelafscheidingen hoger dan 2 meter;*
2. *de speelvoorziening hoger dan 5 meter;*
3. *de lichtmast hoger dan 8 meter;*
4. *het kunstobject hoger dan 6 meter; of*
5. *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 3 meter.*

### *Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

*Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt voldaan aan de vereisten van art. 5.x.*

### *Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de vereisten uit art. 5.x.*

## Paragraaf 5.2.15 Gebruik van open erven, terreinen*, tuinen en dakterrassen*

### Artikel 5.106 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van open erven, terreinen, *tuinen en dakterrassen.*

### Artikel 5.107 Oogmerken

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

1. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat; en
2. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 5.x Specifieke zorgplicht gebruik van tuinen en dakterrassen  
Lid 1:

Degene die een tuin of dakterras 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.

Lid 2:

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten met betrekking tot een tuin of dakterras 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:

1. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal; en
2. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging.

# Paragraaf 5.2.16 Woonruimte toevoegen

### Artikel 5.111 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van nieuwe woonruimte.

### Artikel 5.112 Oogmerken

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

1. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
2. het beschermen van de gezondheid; en
3. het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad.

Artikel 5.115 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen  
Het is verboden zonder omgevingsvergunning woonruimte toe te voegen.

Artikel 5.116 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

1. een overzicht van het aantal te bouwen woningen;
2. een overzicht van het aantal te bouwen woningen dat gebruikt wordt als sociale huurwoning;
3. de huurprijs van de te bouwen woningen die gebruikt worden als sociale huurwoning; en
4. de doelgroep die in de sociale huurwoningen mag wonen.

### Artikel 5.117 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het woon- en leefmilieu;
2. de privacy van omwonenden; en
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Paragraaf 5.2.18 Woonruimte gebruiken

### Artikel 5.124 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over wonen.

### Artikel 5.125 Oogmerken

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

1. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
2. het beschermen van de gezondheid; en
3. het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad.

**Artikel 5.126 Algemene regels over wonen**  
In een woning woont één huishouden.

*Artikel 5.x Aanwijzing verboden gevallen  
Het is verboden om een woning te gebruiken voor kamerverhuur.*

**Toelichting op Aanwijzing vergunningplicht mantelzorg**

Deze regel is opgenomen i.v.m. artikel 9 BP Eureka, maar deze regel was eigenlijk in strijd met artikel 2 lid 22 bijlage 2 Bor voor wat betreft een bestaand bouwwerk. O.g.v. artikel 22.36 onder c is dit vergunningvrij. Aangezien de regels uit Eureka beleidsneutraal worden overgenomen is dit niet aangepast.

Mantelzorgactiviteit en activiteiten in de vorm van beroep en bedrijf aan huis zijn nu samen met woon-activiteit geannoteerd. Dat moest, omdat woon-activiteit nog geen ‘haakje’ heeft in de functionele structuur waar deze activiteiten onder gehangen kunnen worden. Zodra dat kan, kan woon-activiteit verwijderd worden.

***Artikel 5x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen****Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk bij een woning als huisvesting voor mantelzorg te gebruiken.*

*Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning mantelzorg*

*Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:*

1. *een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor huisvesting voor mantelzorg; en*
2. *de locatie van het bijbehorende bouwwerk.*

*Artikel 5.x Specifieke beoordelingsregels omgevingsvergunning mantelzorg*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:*

1. *maximaal 30 m² van het bijbehorende bouwwerk voor mantelzorg wordt gebruikt; en*
2. *er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
   1. *de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven; en*
   2. *het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gronden.*

## Paragraaf 5.2.19 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

### Artikel 5.127 Toepassingsbereik

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

### Artikel 5.128 Oogmerken

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

1. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
2. het beschermen van de gezondheid; en
3. ruimte bieden aan economische activiteiten.

### Artikel 5.129 Algemene regels uitoefenen beroep of bedrijf aan huis

Het beroep of bedrijf aan huis wordt in de woonruimte uitgeoefend.

### *Artikel 5.x Aanwijzing verboden gevallen*

*Het is verboden aan het wonen ondergeschikte activiteiten in de vorm van bed and breakfast te*

*verrichten.*

### *Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

*Het is verboden zonder omgevingsvergunning aan het wonen ondergeschikte activiteiten in de vorm van beroep en bedrijf aan huis te verrichten in een bijbehorend bouwwerk.*

### *Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten*

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

1. *een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor een beroep of bedrijf aan huis;*
2. *de locatie van het bouwwerk; en*
3. *het beoogde beroep en bedrijf aan huis.*

### *Artikel 5.x Specifieke beoordelingsregels*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:*

1. *maximaal 30 m2 van het bijbehorende bouwwerk voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt;*
2. *het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis niet tot zodanige verkeersaantrekking leidt, dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat; en*
3. *het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis qua aard, omvang en uitstraling past in een woonomgeving.*

## Paragraaf 5.2.34 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen

### Artikel 5.202 Toepassingsbereik

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

### Artikel 5.203 Oogmerken

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

1. *het belang van het behoud van cultureel erfgoed;*
2. *het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;*
3. *het conserveren en in stand houden van aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten; en*
4. het beschermen en veiligstellen van aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

### Artikel 5.x Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit, als bedoeld in artikel 5.202, verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten is verplicht:

1. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
2. als die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
3. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, die activiteit achterwege te laten als dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

### Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Lid 1:

Het is verboden zonder omgevingsvergunning in een gebied met archeologische verwachtingen de volgende activiteiten te verrichten:

1. *bouwwerken te bouwen;*
2. *het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;*
3. *het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;*
4. *het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen als dieper dan 30 centimeter wordt ontgraven;*
5. *het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;*
6. *het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen; het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;*
7. *andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben; of*
8. *alle overige werkzaamheden die de archeologische monumenten in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.*

Lid 2:

Het verbod uit het eerste lid geldt niet voor vernieuwen na sloop, indien:

1. de bestaande oppervlakte van het bouwwerk gelijk blijft;
2. de situering van het bouwwerk gelijk blijft; en
3. de bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 30 cm ten opzichte van het bestaand maaiveld.

Lid 3:

Het verbod uit het eerste lid geldt niet voor het uitvoeren van activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m².

Lid 4:

Het verbod uit het eerste lid geldt niet voor het uitvoeren van activiteiten als:

1. op basis van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische monumenten aanwezig zijn; of
2. geen archeologische monumenten worden aangetast.

Lid 5:

Het verbod uit het eerste lid geldt niet voor activiteiten bij normaal onderhoud aan bouwwerken of andere werken.

### Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen

Lid1

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.x, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

1. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
   1. de omvang in vierkante meters; en
   2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
2. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
3. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld; en
4. funderingstekeningen.

Lid 2

Als dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk is, worden in aanvulling op het eerste lid, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

1. een rapport waarin de archeologische waarde van dat deel van het archeologisch monument waarop de activiteit van invloed is, in voldoende mate nader is vastgesteld;
2. een rapport waarin de gevolgen van de activiteit op het archeologisch monument in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt; en
3. detailtekeningen met van de afzonderlijke ingrepen:
4. de exacte locatie;
5. de omvang; en
6. de diepte ten opzichte van het maaiveld.

### Artikel 5.206 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning activiteiten anders dan bouwen

Lid 1:

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.x, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

1. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
   1. de omvang in vierkante meters; en
   2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld.
2. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
3. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld; en
4. voor zover de activiteit bestaat uit aanlegwerkzaamheden of een ontgrondingsactiviteit:
   1. een bestek met bijbehorende tekeningen; of
   2. een werkomschrijving met bijbehorende tekeningen.

Lid 2:

Als dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk is, worden in aanvulling op het eerste lid, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

1. een rapport waarin de gevolgen van de activiteit op de archeologische monumenten in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt; of
2. detailtekeningen met van de afzonderlijke ingrepen:
   1. de exacte locatie;
   2. de omvang; en
   3. de diepte ten opzichte van het maaiveld.

### Artikel 5.x Eisen aan tekeningen als bedoeld in artikel 5.x

Tekeningen, als bedoeld in artikel 5.x, eerste lid, aanhef en onder c, en als bedoeld in artikel 5.x, eerste lid, aanhef en onder c, hebben een schaal die niet kleiner is dan:

1. 1:2000, als het gaat om een topografische kaart;
2. 1:100, als het gaat om een funderingstekening of doorsnedetekening; en
3. 1:50, als het gaat om een detailtekening.

### Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning

**Lid 1.**

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.x, wordt alleen verleend als:

1. op basis van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische monumenten aanwezig zijn; of
2. passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische monumenten veilig te stellen.

Lid 2

Er is sprake van een passende maatregel als het gaat om:

1. het aanbrengen van een beschermingslaag;
2. het opgraven van de archeologische artefacten;
3. het documenteren van de archeologische monumenten; of
4. andere met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

## Paragraaf 5.2.40 Bodemgevoelig gebouw bouwen

PM

# Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte Activiteiten met gebruiksruimte

# Paragraaf 5.3.1 Algemeen

### Artikel 5.259 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op activiteiten met gebruiksruimte.

### Artikel 5.260 Oogmerken

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

1. het waarborgen van de veiligheid;
2. het beschermen van de gezondheid; en

# Paragraaf 5.3.3 Trillinggevoelig gebouw toevoegen

### PM

# Paragraaf 5.3.7 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied

Artikel 5.294 Toepassingsbereik

Lid 1:

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

Lid 2:

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

### Artikel 5.295 Oogmerken

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

a. een aanvaardbaar akoestisch klimaat;

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

c. het beschermen van de gezondheid.

### *Artikel 5.x Meet- en rekenbepaling*

*De geluidwering van de gevel wordt berekend aan de hand van de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen (rijkswegen, provinciale wegen en lokale wegen inclusief 30 km-wegen), spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.*

### Artikel 5.297 Grenswaarden

Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw wordt voldaan aan de waarden en aantallen, bedoeld in tabel 5.1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Waarden per gebied** | **Geluidsbronsoort en aantallen woningen per gebied** | | | |
| * **Provinciale wegen** * **Rijkswegen** | * **Gemeentewegen** * **Waterschapswegen** | * **Lokale spoorwegen** * **Hoofdspoorwegen** | * **Industrieterreinen** |
| **Woongebied (Eureka)** | n.v.t. | 51 dB (Lden) | 59 dB (Lden) | n.v.t. |
| Totaal 307 woningen | | | |
| **Woongebied**  **(PM)** | XX Lden (> 50 en < 60 Lden) | XX Lden (>54 en < 70 Lden) | XX Lden (> 55 Lden en < 65 Lden) | n.v.t. |
| Xx woningen | Xx woningen | Xx woningen | Xx woningen |

Tabel 5.1: grenswaarden per bron en per gebiedstype.

### Artikel 5.298 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw toe te voegen.

### Artikel 5.299 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

1. een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan:
2. de grenswaarde(n), bedoeld in tabel 5.1; en
3. de waarde voor het gezamenlijke geluid, bedoeld in Artikel 5.x
4. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
5. bij grondgebonden woningen: het geluid op de gevel van de begane grond;
6. bij gestapelde woningen: het geluid op de gevel ter plaatse van te openen delen; en
7. het aantal woningen of de bruto vloeroppervlak in m2 van de activiteit.

### Artikel 5.300 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Lid 1

Een omgevingsvergunning voor het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw wordt verleend als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Lid 2

Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat als:

1. geluidgevoelige gebouwen voldoen aan de in tabel 5.1 gestelde grenswaarden voor geluid per bron;
2. iedere woning op de begane grond een gevel heeft waar de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde(n) bedoeld in tabel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving;
3. gestapelde woningen hebben een gevel hebben waarin ter plaatse van te openen delen de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde(n) bedoeld in tabel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving;
4. bij iedere woning die een buitenruimte heeft wordt voldaan wordt aan de standaardwaarde(n) bedoeld in tabel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbij onder een buitenruimte mede kan worden verstaan een serre of afgesloten balkon, voor zover in die ruimte sprake is van buitenlucht condities.

### *Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bij overschrijding standaardwaarde*

*Het is verboden zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw toe te voegen in een geluidsaandachtsgebied,**als**het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t bij artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving.*

### *Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning bij overschrijding standaardwaarde*

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

1. *een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan:*
   1. *de grenswaarde(n) bedoeld in tabel 5.78u Besluit kwaliteit leefomgeving; en*
   2. *de waarde voor het gezamenlijke geluid, bedoeld in [artikel 5.x](file:///C:\\Users\\emma.kakes\\AppData\\Local\\Temp\\Temp1_VNG-Omgevingsplan-Staalkaart%20-%20220220616%20(1)%20(2).zip\\VNG-OmgPlan-Staalkaart%20-%20220220616.html" \l "nl.stop.artikel.479fc03b6ccb4882b23af8f3189c20e1);*
2. *het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;*
3. *bij grondgebonden woningen: het geluid op de gevel van de begane grond;*
4. *bij gestapelde woningen: het geluid op de gevel ter plaatse van te openen delen; en*
5. *het aantal woningen of de bruto vloeroppervlak in m2 van de activiteit; en*
6. *een overzicht van eventuele geluidsbeperkende maatregelen met bijbehorende onderbouwing.*

### *Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning bij overschrijding standaardwaarde*

*Lid 1*

*Een omgevingsvergunning voor het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw waarbij het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt alleen verleend als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:*

1. *er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;*
2. *de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en*
3. *het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 5.78u bij artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving.*

*Lid 2:*

*Geluidbeperkende maatregelen, als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en b, worden in aanmerking genomen als:*

1. *die financieel doelmatig zijn; en*
2. *daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.*

### *Artikel 5.x Geluid: overschrijding standaardwaarde*

*Bij overschrijding van een standaardwaarde van meer dan 5 dB bevat een geluidgevoelig gebouw minimaal één geluidluwe gevel.*

### *Artikel 5.x Gezamenlijk geluid*

*Voor de toepassing van Artikel 5.x en Artikel 5.x is het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bepaald en opgenomen in ‘bijlage 3’ bij dit omgevingsplan.*

## Paragraaf 5.3.12 Geurgevoelig gebouwen toevoegen – categorie II

### PM

## Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen

### PM

## Paragraaf 5.3.16/5.3.17/5.3.18 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I/categorie II/categorie III

### PM

## Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I

### PM

## Paragraaf 5.3.22 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie II

### PM

**Toelichting op Specifieke beoordelingsregels**

In het BP Eureka zijn de verschillende horeca-activiteiten gedefinieerd in het begrip Horeca. Er is geen Staat van horeca-activiteiten opgenomen bij het BP Eureka en bepaalde typen horeca zijn niet gewenst in Eureka.

In verband met beleidsneutraal omzetten van de regels is besloten om deze categorieën met voorbeelden op te nemen als beoordelingsregels, zodat duidelijk is welke typen horeca wel en niet zijn toegestaan.

## Paragraaf 5.3.45 Horeca-activiteit verrichten – categorie I

### Artikel 5.461 Toepassingsbereik

Lid 1:

Deze paragraaf gaat over het verrichten van horeca-activiteit - categorie I als bedoeld in artikel 5.463.

*Lid 2:*

*Horeca-activiteiten worden alleen verricht in Eureka de plint.*

### Artikel 5.462 Oogmerken

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

1. het beschermen van duurzame economische ontwikkeling van gebieden;
2. het beschermen van de ruimte voor bedrijfsactiviteiten; en
3. het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte.

### Artikel 5.463 Horeca-activiteit – categorie I

*Onder horeca-activiteit - categorie I wordt verstaan:*

1. *het uitoefenen van een zelfstandig daghorecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank en consumptie-ijs voor consumptie ter plaatse; en*
2. *het exploiteren van een terras.*

*Artikel 5.465 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen  
Het is verboden zonder omgevingsvergunning horeca-activiteiten te verrichten.*

### *Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

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

1. *een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto-vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor horeca-activiteiten;*
2. *een beschrijving van de beoogde horeca-activiteit; en*
3. *de locatie van de beoogde horeca-activiteit.*

### *Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:*

1. *de horeca-activiteit voldoet aan artikel 5.463;*
2. *de horeca-activiteit(en) worden verricht op de begane grond en de eerste verdieping;*
3. *naar het oordeel van het college van burgermeester en wethouders, gelet op de aard en de ligging van de andere gebruiksactiviteiten in de omgeving en het karakter van de locatie:*
   1. *de aard en omvang van de horeca-activiteit past binnen de omgeving; en*
   2. *de horeca-activiteit ondersteunend is aan het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte;*
4. *de maximum bruto-vloeroppervlakte van de horeca-activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.3.45, paragraaf 5.3.46, en paragraaf 5.x, tezamen met de dienstverlening-activiteiten niet meer bedraagt dan 300 m2; en*

*het college van burgemeester en wethouders de openingstijden van de zelfstandige daghorecabedrijven nader hebben bepaald in de voorschriften bij de vergunning.*

### Artikel 5.x Terras-activiteit verrichten bij horeca-activiteit

*Het exploiteren van een terras wordt alleen verricht binnen Eureka terras.*

## Paragraaf 5.3.46 Horeca-activiteit verrichten – categorie II

### Artikel 5.466 Toepassingsbereik

Lid 1:

Deze paragraaf gaat over het verrichten van horeca-activiteiten – categorie II als bedoeld in artikel 5.x.

*Lid 2:*

*Horeca-activiteiten worden alleen verricht in Eureka de plint.*

### Artikel 5.467 Oogmerken

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

1. het beschermen van duurzame economische ontwikkeling van gebieden;
2. het beschermen van de ruimte voor bedrijfsactiviteiten; en
3. het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte.

### Artikel 5.x Horeca-activiteit – categorie II

*Onder horeca-activiteit - categorie II wordt verstaan:*

1. *het uitoefenen van een bedrijf, zoals een restaurant, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken; en*
2. *het exploiteren van een terras.*

*Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen  
Het is verboden zonder omgevingsvergunning horeca-activiteiten te verrichten.*

### *Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

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

1. *een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto-vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor horeca-activiteiten;*
2. *een beschrijving van de beoogde horeca-activiteit; en*
3. *de locatie van de beoogde horeca-activiteit.*

### *Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:*

1. *de horeca-activiteiten voldoet aan artikel 5.x;*
2. *horeca-activiteit(en) worden verricht op de begane grond en de eerste verdieping;*
3. *naar het oordeel van burgermeester en wethouders, gelet op de aard en de ligging van de andere gebruiksactiviteiten in de omgeving en het karakter van de locatie:*
   1. *de aard en omvang van de horeca-activiteit past binnen de omgeving; en*
   2. *de horeca-activiteit ondersteunend is aan het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte;*
4. *de maximum bruto-vloeroppervlakte van de horeca-activiteiten van alle horeca categorieën, als bedoeld in paragraaf 5.3.45, paragraaf 5.3.46, en paragraaf 5.x, tezamen met de dienstverlening-activiteiten niet meer bedraagt dan 300 m2; en*

*het college van burgemeester en wethouders de openingstijden van de zelfstandige horeca-bedrijven nader hebben bepaald in de voorschriften bij de vergunning.*

### Artikel 5.x Terras-activiteit verrichten bij horeca-activiteit

*Het exploiteren van een terras wordt alleen verricht binnen Eureka terras.*

## Paragraaf 5.x Horeca-activiteit verrichten – categorie III

### Artikel 5.466 Toepassingsbereik

Lid 1:

Deze paragraaf gaat over het verrichten van horeca-activiteiten – categorie III, als bedoeld in artikel 5.x.

*Lid 2:*

*Horeca-activiteiten worden alleen verricht in Eureka de plint.*

### Artikel 5.462 Oogmerken

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

1. het beschermen van duurzame economische ontwikkeling van gebieden;
2. het beschermen van de ruimte voor bedrijfsactiviteiten; en
3. het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte.

### Artikel 5.x Horeca-activiteit – categorie III

*Onder horeca-activiteit - categorie III wordt verstaan:*

1. *het uitoefenen van een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het ter plaatse verstrekken en consumeren van dranken, waarbij geen sprake is van een seksinrichting; en*
2. *het exploiteren van een terras.*

*Artikel 5.465 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen  
Het is verboden zonder omgevingsvergunning horeca-activiteiten te verrichten.*

### *Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

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

1. *een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto-vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor horeca-activiteiten;*
2. *een beschrijving van de beoogde horeca-activiteit; en*
3. *de locatie van de beoogde horeca-activiteit.*

### *Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

*De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:*

1. *de horeca-activiteit voldoet aan artikel 5.x.*
2. *horeca-activiteit(en) worden verricht op de begane grond en de eerste verdieping;*
3. *naar het oordeel van burgermeester en wethouders, gelet op de aard en de ligging van de andere*

*gebruiksactiviteiten in de omgeving en het karakter van de locatie:*

* 1. *de aard en omvang van de horeca-activiteit past binnen de omgeving; en*
  2. *de horeca-activiteit ondersteunend is aan het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte;*

1. *de maximum bruto-vloeroppervlakte van de horeca-activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.3.45, paragraaf 5.3.46, en paragraaf 5.x, tezamen met de dienstverlening-activiteiten niet meer bedraagt dan 300 m2; en*

*het college van burgemeester en wethouders de openingstijden van de zelfstandige horeca-bedrijven nader hebben bepaald in de voorschriften bij de vergunning.*

### Artikel 5.x Terras-activiteit verrichten bij horeca-activiteit

*Het exploiteren van een terras wordt alleen verricht binnen Eureka terras.*

## ***Paragraaf 5.3.x Dienstverleningsactiviteit verrichten***

### Artikel 5.x Toepassingsbereik

Lid 1:

Deze paragraaf gaat over het verrichten van zelfstandige dienstverleningsactiviteiten.

Lid 2:

Dienstverleningsactiviteiten worden alleen verricht binnen [Eureka de plint](https://breda.tercera-go.nl/TekstEditor/Default.aspx#26ada3c0-a8d5-4c78-a139-81e8660712d9) .

### Artikel 5.x Oogmerken

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

1. het beschermen van duurzame economische ontwikkeling van gebieden;
2. het beschermen van de ruimte voor bedrijfsactiviteiten; en
3. het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte.

### Artikel 5.x Dienstverleningsactiviteit

Onder dienstverleningsactiviteit wordt verstaan: een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning dienstverleningsactiviteiten te verrichten.   
  
Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.x, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

1. een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2 van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor dienstverleningsactiviteiten; en
2. een beschrijving van de beoogde dienstverleningsactiviteiten.

### Artikel 5.x Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.x, wordt alleen verleend als:

1. dienstverleningsactiviteiten worden verricht op de begane grond en de eerste verdieping;
2. de maximum bruto-vloeroppervlakte van de dienstverleningsactiviteiten en horeca-activiteiten niet meer bedraagt dan 300 m2; en
3. naar het oordeel van burgermeester en wethouders de dienstverleningsactiviteiten:
   1. ondersteunend zijn voor de functie van de plint, doormiddel van het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte; en
   2. passen binnen de woonomgeving.
      * 1. Begrippen
4. ~~dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.~~
5. 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.
6. bebouwingspercentage: het deel van het bouwwerkperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

Op het omgevingsplan voor Eureka zijn de begrippen uit de amvb's van overeenkomstige toepassing, daarom worden deze niet opgenomen in de begrippenlijst van dit omgevingsplan. Hiervoor moet er nog een artikel aangemaakt worden waar deze begrippen van overeenkomstige toepassing op het omgevingsplan wordt verklaard. Aangezien dit plan alleen voor de pilot geldt, en los staat van het omgevingsplan van de gemeente Breda, is daar nu geen bepaling over opgenomen. Hier moet nog wel over besloten worden voordat het plan officieel gepubliceerd zou worden.

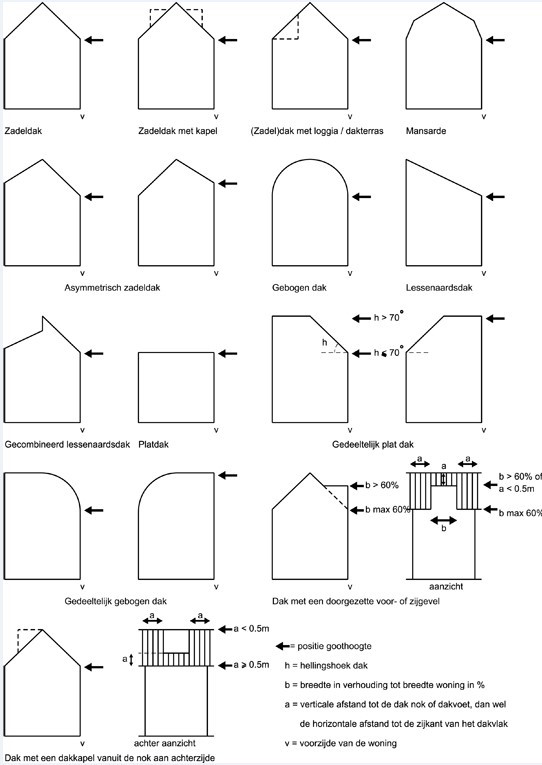
Bed and breakfast: voor de pilot Eureka is gebruik gemaakt van de definitie zoals deze in de VNG stelselcatalogus staat. Dit is een andere definitie dan de gemeente Breda hanteert. Ook wordt het begrip in Eureka anders gespeld, de gemeente Breda schrijft: "bed & breakfast".

Huishouden: voor de pilot Eureka is het begrip huishouden anders dan het begrip huishouden zoals de gemeente Breda deze hanteert. Het begrip in omgevingsplan in Eureka komt uit de stelselcatalogus. Om te duiden dat dit begrip specifiek voor Eurek is, en omdat er niet 2 begrippen met dezelfde naam in de bibliotheek kunnen staan, heet het voor nu huishouden (E)

Straatpeil: begrip komt uit de bruidsschat.

In het begrip bebouwingspercentage staat nog het woord 'bouwwerkperceel', dat woord is een begrip uit het Bbl.

* + - 1. Goothoogte



* + - 1. Gezamenlijke Geluid

*Tabel B1 Gezamenlijke geluid (fictieve waarden)*



*Figuur B1 Aanduiding gevels*

Diagram, engineering drawing

Description automatically generated