Basismodel omgevingsplan Breda, deelgebied Eureka

###### Artikel I

Het omgevingsplan Breda wordt gewijzigd zoals is aangegeven in WijzigBijlage 1.

###### Artikel II

Het gehele bestemmingsplan Linie-Doornbos voor de locatie Eureka! (NL.IMRO.0758.BP2012020001-0501) vervalt.

###### Artikel III

Dit besluit treedt in werking op 19 april 2023.

Aldus besloten in de vergadering d.d. 5 april 2023

De griffier,

De voorzitter,

Omgevingsplan Breda deelgebied Eureka

# 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 2 Doelen

## Afdeling 2.1 Doelen omgevingsplan

###### Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

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 waarborgen van de veiligheid;

d. het beschermen van de gezondheid;

e. het beschermen van het milieu;

f. het beschermen van omgevingskwaliteit

g. het beschermen van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;

h. het beschermen van cultuurhistorische waarden;

i. het behoud van cultureel erfgoed;

j. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;

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

l. het beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering;

m. het beperken van wateroverlast;

n. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;

o. het beheren van watersystemen;

p. het gebruiken van bouwwerken;

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

r. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad;

s. het behouden van een klimaatbestendig watersysteem;

t. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied;

u. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;

v. het realiseren van een veilig woongebied;

w. het realiseren van een fietsvriendelijk woongebied;

x. het realiseren van een suburbaan woonmilieu in een groen-blauwe setting; en

y. het realiseren van een speel- en beweegvriendelijk woongebied.

# 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

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

a. het beschermen van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;

b. het beschermen van cultuurhistorische waarden;

c. het beschermen van de gezondheid;

d. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

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

a. het realiseren van een suburbaan woonmilieu in een groen-blauwe setting;

b. het behoud van cultureel erfgoed;

c. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied.

###### Artikel 4.3 Hoofdgebouwen bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van hoofdgebouwen binnen Woongebied-Transformatie voldaan aan:

a. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen;

b. paragraaf 5.2.3 Bouwen van een hoofdgebouw – categorie II;

c. paragraaf 5.2.40 Bodemgevoelig gebouw bouwen PM; en

d. paragraaf 5.2.44 Duurzaamheid.

###### 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 binnen Woongebied-Transformatie voldaan aan:

a. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen; en

b. paragraaf 5.2.8 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

###### Artikel 4.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen

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

a. paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen; en

b. paragraaf 5.2.9 Bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

###### 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:

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

b. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad; en

c. het beschermen 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.

###### 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:

a. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden; en

b. het behoud van cultureel erfgoed.

###### Artikel 4.1000 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.33, wordt bij het verrichten van activiteiten in een Gebied met archeologische verwachtingen 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:

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 4.2.4 Woongebied-Transformatie

###### Artikel 4.61 Aanwijzing

Er is een gebiedstype Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 4.62 Doelen en waarden

Binnen 'Woongebied-Transformatie' gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel 2.1:

a. het waarborgen van de veiligheid;

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

c. het beschermen van de gezondheid;

d. het beschermen van het milieu;

e. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;

f. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;

g. het beschermen van cultureel erfgoed;

h. het beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering;

i. het beschermen van omgevingskwaliteit;

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

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

l. het realiseren van een fietsvriendelijk woongebied;

m. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;

n. het realiseren van een veilig woongebied;

o. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied; en

p. het realiseren van een speel- en beweegvriendelijk woongebied.

###### Artikel 4.63 Regels voor activiteiten met gebruiksruimte

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

a. dienstverleningsactiviteiten, uitsluitend binnen de locatie Begane grond op de begane grond en op de eerste verdieping;

b. horeca-activiteiten, uitsluitend binnen de locatie Begane grond op de begane grond en op de eerste verdieping en voor zover de horeca-activiteiten niet inpandig plaatsvinden, uitsluitend binnen de locatie Terras;

c. maatschappelijke activiteiten:

1. uitsluitend als het gaat om maatschappelijke activiteiten – categorie I, binnen de locatie Maatschappelijke activiteiten - categorie I;

2. uitsluitend als het gaat om het exploiteren van een kliniek voor verslavingszorg, als bedoeld in Artikel 5.1063, aanhef en onder b, binnen de locatie Kliniek voor verslavingszorg; of

3. uitsluitend als het gaat om een begraafplaats, als bedoeld in Artikel 5.1069, binnen de locatie Begraafplaats;

d. wonen.

2 Bij het verrichten van dienstverleningsactiviteiten wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen PM;

b. Paragraaf 5.3.16/ 5.3.17 / 5.3.18 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I/categorie II/categorie III PM;

c. Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I PM;

d. Paragraaf 5.3.22 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie II PM; en

e. Paragraaf 5.3.101 Dienstverleningsactiviteit verrichten.

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

a. Paragraaf 5.3.5 Geluidveroorzakende activiteit verrichten;

b. Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen PM;

c. Paragraaf 5.3.16 / 5.3.17 / 5.3.18 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I/categorie II/categorie III PM;

d. Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I PM;

e. Paragraaf 5.3.22 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie II PM; en

f. voor zover de activiteit betrekking heeft op:

1. Horeca-activiteit – categorie I wordt voldaan aan: Paragraaf 5.3.45 Horeca-activiteit verrichten – categorie I;

2. Horeca-activiteit – categorie II wordt voldaan aan: Paragraaf 5.3.46 Horeca-activiteit verrichten – categorie II; of

3. Horeca-activiteit – categorie III wordt voldaan aan: Paragraaf 5.3.100 Horeca-activiteit verrichten – categorie III.

4 Bij het verrichten van maatschappelijke activiteiten wordt voldaan aan:

a. voor zover het gaat om maatschappelijke activiteiten – categorie I:

1. Paragraaf 5.3.3 Trillinggevoelig gebouw toevoegen PM;

2. Paragraaf 5.3.7 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied – categorie I;

3. Paragraaf 5.3.12 Geurgevoelig gebouw toevoegen – categorie II PM;

4. Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen PM;

5. Paragraaf 5.3.16 / 5.3.17/ 5.3.18 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I/categorie II/categorie III PM;

6. Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I PM;

7. Paragraaf 5.3.22 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie II PM; en

8. Paragraaf 5.3.102 Maatschappelijke activiteit verrichten – categorie I.

b. voor zover het gaat om maatschappelijke activiteiten – categorie II:

1. Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen PM;

2. Paragraaf 5.3.16/ 5.3.17 / 5.3.18 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I/categorie II/categorie III PM; en

3. Paragraaf 5.3.103 Maatschappelijke activiteit verrichten – categorie II.

5 Bij wonen wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 5.3.3 Trillinggevoelig gebouw toevoegen PM;

b. Paragraaf 5.3.7. Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen een geluidsaandachtsgebied – categorie I;

c. Paragraaf 5.3.12 Geurgevoelig gebouw toevoegen – categorie II PM;

d. Paragraaf 5.3.15 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – algemeen PM;

e. Paragraaf 5.3.16 / 5.3.17 / 5.3.18 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I/categorie II/categorie III PM;

f. Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I PM; en

g. Paragraaf 5.3.22 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie II PM.

6 Bij het bieden van gelegenheid voor het tanken van voertuigen of werktuigen wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 5.3.21 Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – categorie I PM; en

b. Paragraaf 5.3.104 Bieden van gelegenheid voor het tanken van voertuigen of werktuigen.

# Hoofdstuk 5 Activiteiten

## Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

###### Artikel 5.1000 Voorrangsbepaling

De regels in paragraaf § 22.2.3 Bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in hoofdstuk 5.

###### Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Met uitzondering van afdeling 5.1 en paragraaf 5.3.1 zijn afdelingen en paragrafen in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald.

###### Artikel 5.2 Normadressaat

Aan de hoofdstukken 4 en 5 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

###### Artikel 5.3 Maatwerkvoorschriften

1 Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet 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.

###### Artikel 5.4 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit als bedoeld in dit hoofdstuk verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, is verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;

b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en

c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

###### Artikel 5.5 Algemene gegevens bij een melding

Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

a. de aanduiding van de activiteit;

b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;

c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en

d. de dagtekening.

###### Artikel 5.6 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders, worden die ondertekend en voorzien van:

a. de aanduiding van de activiteit;

b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;

c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en

d. de dagtekening.

###### Artikel 5.7 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat

1 Voordat de naam of het adres, bedoeld in de artikelen artikel 5.5 of artikel 5.6, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

2 Ten minste vier weken voor de activiteit dooreen ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

###### Artikel 5.8 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders

1 Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om te bezien of de algemene regels in dit hoofdstuk en maatwerkvoorschriften op grond van dit hoofdstuk voor de activiteit toereikend zijn gezien de ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van de fysieke leefomgevingen de ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

2 Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.

###### Artikel 5.12 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval

1 Zodra de volgende gegevens en bescheiden bekend zijn, worden ze verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders:

a. informatie over de oorzaken van het ongewoon voorval en de omstandigheden waaronder het ongewoon voorval zich heeft voorgedaan;

b. informatie over de vrijgekomen stoffen en hun eigenschappen;

c. andere gegevens die nodig zijn om de aard en de ernst van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving te kunnen inschatten; en

d. informatie over de maatregelen die zijn getroffen of worden overwogen om de nadelige gevolgen van het ongewoon voorval te voorkomen als bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de Omgevingswet.

2 Het eerste lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteitenleefomgeving.

## Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

### Paragraaf 5.2.1 Bouwen – algemeen

###### Artikel 5.1001 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken.

###### Artikel 5.1002 Oogmerken

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

a. het beschermen van 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 5.1003 Meetbepalingen

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

bouwhoogte:

vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen;

bouwhoogte voor erfafscheidingen op gebouwen:

vanaf bovenkant vloer van het betreffende gebouw tot aan het hoogste punt van de erfafscheiding;

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;

diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, of vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd; en

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 5.21 Verboden bouwactiviteiten

Het is verboden de volgende bouwactiviteiten te verrichten:

a. bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, die niet voldoen aan de eisen in:

1. dat artikel; en

2. de paragrafen paragraaf 5.2.2 tot en met paragraaf 5.2.10; en

b. bouwactiviteiten anders dan de bouwactiviteiten, bedoeld in de paragrafen paragraaf 5.2.2 tot en met paragraaf 5.2.10.

###### Artikel 5.1004 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 5.2.3 Hoofdgebouw bouwen – categorie II

###### Artikel 5.1005 Toepassingsbereik

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

###### Artikel 5.1006 Oogmerken

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

a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;

b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;

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

d. het beschermen van de gezondheid.

###### Artikel 5.1007 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

###### Artikel 5.1008 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1007, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;

b. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;

c. een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2;

d. 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

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

###### Artikel 5.1009 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1 De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1007, wordt alleen verleend als:

a. het hoofdgebouw binnen het Bouwvlak ligt;

b. het hoofdgebouw niet hoger is dan Maximum bouwhoogte (m);

c. het hoofdgebouw voor grondgebonden woningen niet dieper is dan 11,5 meter;

d. het bebouwingspercentage voor de grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 70%;

e. een ondergelegen (parkeer)dek niet bij het bebouwingspercentage wordt meegerekend;

f. er niet meer dan 307 woningen worden gebouwd;

g. 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;

h. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;

i. landschappelijke en cultuurhistorische waarden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast;

j. de maatvoering van het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aansluit op de maatvoering van omliggende bebouwing;

k. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast; en

l. het gebruik van het aangevraagde bouwwerk in overeenstemming is met het toegelaten gebruik.

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

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

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

### Paragraaf 5.2.8 Bijbehorend bouwwerk bouwen

###### Artikel 5.1010 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen van grondgebonden woningen binnen Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 5.1011 Oogmerken

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

a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;

b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;

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

d. het beschermen van de gezondheid.

###### Artikel 5.1012 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw voor een grondgebonden woning te bouwen binnen Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 5.1013 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1012, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;

b. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;

c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m2;

d. 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

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

###### Artikel 5.1014 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. 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;

5. een bouwhoogte heeft van maximaal 5 meter;

6. een goothoogte heeft van maximaal 3 meter; en

b. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer is dan 30 m2;

c. 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;

d. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;

e. landschappelijke en cultuurhistorische waarden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast;

f. de maatvoering van het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aansluit op de maatvoering van omliggende bebouwing;

g. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast; en

h. het gebruik van het aangevraagde bouwwerk in overeenstemming is met het toegelaten gebruik.

### Paragraaf 5.2.9 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

###### Artikel 5.1015 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 5.1016 Oogmerken

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

a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;

b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;

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

d. het beschermen van de gezondheid.

###### Artikel 5.1017 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen binnen Woongebied-Transformatie.

###### Artikel 5.1018 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1017, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;

b. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;

c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m2;

d. 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

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

###### Artikel 5.1019 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1017, wordt alleen verleend als:

a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;

b. landschappelijke en cultuurhistorische waarden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast;

c. de maatvoering van het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aansluit op de maatvoering van omliggende bebouwing;

d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast; en

e. het gebruik van het aangevraagde bouwwerk in overeenstemming is met het toegelaten gebruik.

2. In aanvulling op het eerste lid wordt de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1017, binnen de locatie Wonen alleen verleend als de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

a. erf- of perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet hoger dan 1,25 m;

b. erf- of perceelafscheidingen elders niet hoger dan 2 m;

c. overkappingen niet hoger dan 3 m;

d. lichtmasten niet hoger dan 8 m;

e. kunstobject niet hoger dan 6 m; of

f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet hoger dan 3 m.

3. In aanvulling op het eerste lid wordt de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1017, binnen de locatie Verblijfsgebied alleen verleend als de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

a. erf- of perceelafscheidingen niet hoger dan 1,25 meter;

b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet hoger dan 3 meter;

c. speelvoorzieningen niet hoger dan 5 meter;

d. lichtmasten niet hoger dan 8 meter; of

e. kunstobjecten niet hoger dan 6 meter.

4. In aanvulling op het eerste lid wordt de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1017, binnen de locatie Groen alleen verleend als de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

a. erf- of perceelafscheidingen niet hoger dan 2 meter;

b. de speelvoorziening niet hoger dan 5 meter;

c. de lichtmast niet hoger dan 8 meter;

d. het kunstobject niet hoger dan 6 meter; of

e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet hoger dan 3 meter.

### 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:

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

b. het beschermen van de gezondheid.

###### Artikel 5.1020 Specifieke zorgplicht gebruik van tuinen en dakterrassen

1 De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 5.4, houdt voor het gebruiken van een open erf, terrein, tuin of dakterras in ieder geval in dat:

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

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

c. degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten op een open erf, terrein, tuin of dakterras overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren.

2 Het eerste lid, aanhef en onder c, gaat in ieder geval over overlast of hinder door:

a. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal; en

b. 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:

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

b. het beschermen van de gezondheid; en

c. 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:

a. een overzicht van het aantal te bouwen woningen;

b. een overzicht van het aantal te bouwen woningen dat gebruikt wordt als sociale huurwoning;

c. de huurprijs van de te bouwen woningen die gebruikt worden als sociale huurwoning; en

d. 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:

a. het woon- en leefmilieu;

b. de privacy van omwonenden; en

c. 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:

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

b. het beschermen van de gezondheid.

###### Artikel 5.126 Algemene regel over wonen

In een woning woont één huishouden.

###### Artikel 5.1021 Aanwijzing verboden gevallen

Het is verboden om een woning te gebruiken voor kamerverhuur.

###### Artikel 5.1022 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk bij een woning als huisvesting voor mantelzorg te gebruiken.

###### Artikel 5.1023 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning mantelzorg

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

a. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m³ van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor huisvesting voor mantelzorg; en

b. de locatie van het bijbehorende bouwwerk.

###### Artikel 5.1024 Beoordelingsregels omgevingsvergunning mantelzorg

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. maximaal 30 m2 van het bijbehorende bouwwerk voor mantelzorg wordt gebruikt; en

b. 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:

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

b. het beschermen van de gezondheid; en

c. 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 5.1025 Verboden gebruik

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

###### Artikel 5.1026 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 5.1027 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

a. 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;

b. de locatie van het bouwwerk; en

c. het beoogde beroep en bedrijf aan huis.

###### Artikel 5.1028 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. maximaal 30 m2 van het bijbehorende bouwwerk voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt;

b. 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

c. 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:

a. het belang van het behoud van cultureel erfgoed;

b. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;

c. het conserveren en in stand houden van aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten; en

d. het beschermen en veiligstellen van aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

###### Artikel 5.1029 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:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;

b. als die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en

c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, die activiteit achterwege te laten als dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

###### Artikel 5.1030 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning te graven in een gebied met archeologische verwachtingen;

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

a. de bestaande oppervlakte van het bouwwerk gelijk blijft;

b. de situering van het bouwwerk gelijk blijft; en

c. de bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 30 cm ten opzichte van het bestaand maaiveld.

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

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

a. op basis van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische monumenten aanwezig zijn; of

b. geen archeologische monumenten worden aangetast.

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

###### Artikel 5.1031 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

1 Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1030, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. 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;

b. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit; en

c. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld.

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:

a. 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;

b. een rapport waarin de gevolgen van de activiteit op het archeologisch monument in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt; en

c. detailtekeningen met van de afzonderlijke ingrepen:

1. de exacte locatie;

2. de omvang; en

3. de diepte ten opzichte van het maaiveld.

###### Artikel 5.1032 Eisen aan tekeningen

Tekeningen, als bedoeld in artikel 5.1031, eerste lid, aanhef en onder c, hebben een schaal die niet kleiner is dan:

a. 1:2000, als het gaat om een topografische kaart;

b. 1:100, als het gaat om een funderingstekening of doorsnedetekening; en

c. 1:50, als het gaat om een detailtekening.

###### Artikel 5.1033 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1 De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.1030, wordt alleen verleend als:

a. op basis van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische monumenten aanwezig zijn; of

b. passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische monumenten veilig te stellen.

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

a. het aanbrengen van een beschermingslaag;

b. het opgraven van de archeologische artefacten;

c. het documenteren van de archeologische monumenten; of

d. andere met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

### Paragraaf 5.2.40 Bodemgevoelig gebouw bouwen

PM

### Paragraaf 5.2.44 Duurzaamheid

###### Artikel 5.251 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken.

###### Artikel 5.1073 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beperken van wateroverlast.

###### Artikel 5.254 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen dat niet voorziet in een waterbergingsvoorziening met voldoende waterbergingscapaciteit.

###### Artikel 5.1034 Bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw met waterbergingsvoorziening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt tekeningen van de eventuele waterbergingsvoorziening.

###### Artikel 5.1035 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1 De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de waterbergingsvoorziening:

a. bij vervanging van de bestaande afwaterende verharding; een afwaterend verhard oppervlak heeft van minimaal 20 liter per m²;

b. bij de toename in afwaterend verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie een afwaterend verhard oppervlak heeft van:

i. minimaal 78 liter per m²; of

ii. 60 liter per m² bij een duurzame invulling van de waterbergingsvoorziening.

2 In uitzondering op het eerste lid, mag de omgevingsvergunning verleend worden als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:

a. het redelijkerwijs niet mogelijk is om te voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit;

b. reeds anderszins in een waterbergingsvoorziening is voorzien; of

c. een groen dak wordt aangelegd met een minimale capaciteit van 20 liter per m².

## 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:

a. het waarborgen van de veiligheid;

b. het beschermen van de gezondheid; en

###### Artikel 5.262 Samenhangende activiteiten

In deze afdeling wordt voor de regels over geluid, geur (PM) en trillingen (PM) als één activiteit met gebruiksruimte beschouwd:

a. activiteiten als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of

b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:

1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of

2. elkaar functioneel ondersteunen.

###### Artikel 5.265 Meldingsplicht

1 Het is verboden om een activiteit met gebruiksruimte, anders dan wonen, te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

2 Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. activiteiten met gebruiksruimte waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;

b. [PM bijvoorbeeld activiteiten die in de bruidsschat zijn omgezet en die in het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als type A-inrichtingen].

3 Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

a. de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht; en

b. een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de regels in deze titel over geluid en geur.

4 Bij een melding voor een geluidrelevante activiteit [PM] wordt een akoestisch onderzoek overgelegd.

5 Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift bepalen dat het overleggen van een akoestisch onderzoek, bedoeld in het vierde lid, niet is vereist, als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels in het omgevingsplan.

### Paragraaf 5.3.3 Trillinggevoelig gebouw toevoegen

PM

### Paragraaf 5.3.5 Geluidveroorzakende activiteit verrichten

###### Artikel 5.278 Toepassingsbereik

1 Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte die geluid veroorzaken.

2 Deze paragraaf gaat niet over:

a. wonen;

b. activiteiten die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht;

c. evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen;

d. windturbines en windparken;

e. civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen;

f. spoorvoertuigen op spoorwegemplacementen die onderdeel zijn van een hoofdspoorweg of een bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg;

g. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen;

h. de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval;

i. onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is; en

j. de viering van de volgende collectieve festiviteiten [PM] of festiviteiten die plaatsvinden op de locatie waar de activiteit wordt verricht, gedurende maximaal [aantal PM] etmalen per jaar, als:

1. de naleving van deze regels redelijkerwijs niet kan worden gevergd;

2. het bevoegd gezag en omwonenden tenminste 72 uur voor begin ervan over de festiviteit worden geïnformeerd; en

3. de overschrijding van de regels door de festiviteit uiterlijk om [tijdstip PM] wordt beëindigd.

###### Artikel 5.279 Waar waarden gelden

De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:

a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:

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

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

b. voor zover er binnen 10 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht geen geluidgevoelig gebouw is gelegen of ingesloten, en de activiteit wordt verricht binnen gemengd gebied: op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht, voor zover het de normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau betreft; en

c. op een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.

###### Artikel 5.280 Geluid op een geluidgevoelig gebouw

Bij het verrichten van een activiteit is het geluid niet meer dan de waarden, bedoeld in tabel 5.25.

Tabel 5.25

|  | 07.00-19.00u | 19.00-23.00u | 23.00-07.00u |
| --- | --- | --- | --- |
| Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van activiteiten | 50 dB(A) | 45 dB(A) | 40 dB(A) |
| Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen | -- | 70 dB(A) | 70 dB(A) |
| Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden | -- | 65 dB(A) | 65 dB(A) |

###### Artikel 5.286 Geluid binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw

Bij het verrichten van een activiteit is het geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen niet meer dan de waarden, bedoeld in tabel 5.29.

Tabel 5.29

|  | 07.00-19.00u | 19.00-23.00u | 23.00-07.00u |
| --- | --- | --- | --- |
| Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van activiteiten | 35 dB(A) | 30 dB(A) | 25 dB(A) |
| Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen | -- | 55 dB(A) | 55 dB(A) |
| Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden | -- | 45 dB(A) | 45 dB(A) |

###### Artikel 5.1036 Waarde bestaande tankstations – afwijkende dagindeling

1 Dit artikel is alleen van toepassing op het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden als deze activiteit al rechtmatig wordt verricht of is toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan.

2 In afwijking van artikel 5.280 en 5.286 is het geluid door het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, bedoeld in tabel 5.1000.

Tabel 5.1000 waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw door het bieden van gelegenheid van tanken van motorvoertuigen van derden

|  | 07.00 – 21.00 uur | 21.00-07.00 uur |
| --- | --- | --- |
| Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr, LT als gevolg van activiteiten | 50 dB(A) | 40 dB(A) |
| Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door het aandrijfgeluid van transportmiddelen | 70 dB(A) | 70 dB(A) |
| Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden | 70 dB(A) | 65 dB(A) |

3 De in het tweede lid opgenomen maximale geluidniveaus LAmax zijn niet van toepassing op laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 21.00 uur.

### Paragraaf 5.3.7 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied – categorie I

###### Artikel 5.294 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een Geluidaandachtsgebied van een weg en 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 5.1037 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.

Tabel 5.1: grenswaarden per bron en per gebiedstype.

| Waarden per gebied | Geluidsbronsoort en aantallen woningen per gebied | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| - Provinciale wegen  - Rijkswegen | - Gemeentewegen  - Waterschapswegen | - Lokale spoorwegen  - Hoofdspoorwegen | - Industrieterreinen |
| Woongebied- transformatie | 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 |

###### 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:

a. een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan:

1. de grenswaarde(n), bedoeld in tabel 5.1000; en

2. de waarde voor het gezamenlijke geluid, bedoeld in Artikel 5.1042.

b. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;

c. bij grondgebonden woningen: het geluid op de gevel van de begane grond;

d. bij gestapelde woningen: het geluid op de gevel ter plaatse van te openen delen; en

e. het aantal woningen of de bruto vloeroppervlak in m2 van de activiteit.

###### Artikel 5.300 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

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.

2 Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat als:

a. geluidgevoelige gebouwen voldoen aan de in tabel 5.1 gestelde grenswaarden voor geluid per bron;

b. 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;

c. 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; en

d. 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 5.1038 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 5.1039 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning bij overschrijding standaardwaarde

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

een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan:

a. de grenswaarde(n) bedoeld in tabel 5.78u Besluit kwaliteit leefomgeving; en

1. de waarde voor het gezamenlijke geluid, bedoeld in artikel 5.1042;

2. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;

b. bij grondgebonden woningen: het geluid op de gevel van de begane grond;

c. bij gestapelde woningen: het geluid op de gevel ter plaatse van te openen delen; en

d. het aantal woningen of de bruto vloeroppervlak in m2 van de activiteit; en

e. een overzicht van eventuele geluidsbeperkende maatregelen met bijbehorende onderbouwing.

###### Artikel 5.1040 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bij overschrijding standaardwaarde

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:

a. er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;

b. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;

c. 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; en

d. voldaan wordt aan artikel 5.1041.

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

a. die financieel doelmatig zijn; en

b. daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

###### Artikel 5.1041 Geluid: overschrijding standaardwaarde

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

###### Artikel 5.1042 Gezamenlijk geluid

Voor de toepassing van Artikel 5.300 en Artikel 5.1040 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 Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen – categorie I/categorie II/categorie III

PM

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

PM

### Paragraaf 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

### Paragraaf 5.3.45 Horeca-activiteit verrichten – categorie I

###### Artikel 5.461 Toepassingsbereik

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

2 Horeca-activiteiten worden alleen verricht binnen de locatie Begane grond op de begane grond en op de eerste verdieping.

###### Artikel 5.462 Oogmerken

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

a. het beschermen van duurzame economische ontwikkeling van gebieden;

b. het beschermen van de ruimte voor bedrijfsactiviteiten; en

c. het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte.

###### Artikel 5.463 Horeca-activiteit – categorie I

Onder horeca-activiteit - categorie I wordt verstaan:

a. 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

b. het exploiteren van een terras.

###### Artikel 5.465 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning horeca-activiteiten te verrichten.

###### Artikel 5.1043 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

a. 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;

b. een beschrijving van de beoogde horeca-activiteit; en

c. de locatie van de beoogde horeca-activiteit.

###### Artikel 5.1044 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. de horeca-activiteit voldoet aan artikel 5.463, onder a;

b. de horeca-activiteit(en) worden verricht op de begane grond en de eerste verdieping;

c. naar het oordeel van het college van burgemeester 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;

d. de maximum bruto-vloeroppervlakte van de horeca-activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.3.45, paragraaf 5.3.46, en paragraaf 5.3.100, tezamen met de dienstverlening-activiteiten niet meer bedraagt dan 300 m2; en

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

###### Artikel 5.1045 Terras bij horeca-activiteit

Het exploiteren van een terras wordt alleen verricht binnen de locatie Terras.

### Paragraaf 5.3.46 Horeca-activiteit verrichten – categorie II

###### Artikel 5.466a Toepassingsbereik

1 Deze paragraaf gaat over het verrichten van horeca-activiteiten – categorie II als bedoeld in artikel 5.1046.

2 Horeca-activiteiten worden alleen verricht binnen de locatie Begane grond op de begane grond en op de eerste verdieping.

###### Artikel 5.467 Oogmerken

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

a. het beschermen van duurzame economische ontwikkeling van gebieden;

b. het beschermen van de ruimte voor bedrijfsactiviteiten; en

c. het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte.

###### Artikel 5.1046 Horeca-activiteit – categorie II

Onder horeca-activiteit - categorie II wordt verstaan:

a. 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

b. het exploiteren van een terras.

###### Artikel 5.1047 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning horeca-activiteiten te verrichten.

###### Artikel 5.1048 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

a. 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;

b. een beschrijving van de beoogde horeca-activiteit; en

c. de locatie van de beoogde horeca-activiteit.

###### Artikel 5.1049 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. de horeca-activiteiten voldoet aan artikel 5.1046, onder a;

b. horeca-activiteit(en) worden verricht op de begane grond en de eerste verdieping;

c. naar het oordeel van burgemeester 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;

d. 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 5.3.100, tezamen met de dienstverlening-activiteiten niet meer bedraagt dan 300 m2; en

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

###### Artikel 5.1050 Terras bij horeca-activiteit

Het exploiteren van een terras wordt alleen verricht binnen locatie Terras.

### Paragraaf 5.3.100 Horeca-activiteit verrichten – categorie III

###### Artikel 5.466b Toepassingsbereik

1 Deze paragraaf gaat over het verrichten van horeca-activiteiten – categorie III, als bedoeld in artikel 5.1051.

2 Horeca-activiteiten worden alleen verricht binnen de locatie Begane grond op de begane grond en op de eerste verdieping.

###### Artikel 5.462 Oogmerken

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

a. het beschermen van duurzame economische ontwikkeling van gebieden;

b. het beschermen van de ruimte voor bedrijfsactiviteiten; en

c. het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte.

###### Artikel 5.1051a Horeca-activiteit – categorie III

Onder horeca-activiteit - categorie III wordt verstaan:

a. 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

b. het exploiteren van een terras.

###### Artikel 5.1051b Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning horeca-activiteiten te verrichten.

###### Artikel 5.1052 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

a. 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;

b. een beschrijving van de beoogde horeca-activiteit; en

c. de locatie van de beoogde horeca-activiteit.

###### Artikel 5.1053 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. de horeca-activiteit voldoet aan artikel 5.1051, onder a;

b. horeca-activiteit(en) worden verricht op de begane grond en de eerste verdieping;

c. naar het oordeel van burgemeester 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;

d. de maximum bruto-vloeroppervlakte van de horeca-activiteiten, als bedoeld in paragraaf 5.3.45, paragraaf 5.3.46, en paragraaf 5.3.100, tezamen met de dienstverlening-activiteiten niet meer bedraagt dan 300 m2; en

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

###### Artikel 5.1054 Terras bij horeca-activiteit

Het exploiteren van een terras wordt alleen verricht binnen locatie Terras.

### Paragraaf 5.3.101 Dienstverleningsactiviteit verrichten

###### Artikel 5.1055 Toepassingsbereik

1 Deze paragraaf gaat over het verrichten van zelfstandige dienstverleningsactiviteiten.

2 Dienstverleningsactiviteiten worden alleen verricht binnen de locatie Begane grond op de begane grond en op de eerste verdieping.

###### Artikel 5.1056 Oogmerken

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

a. het beschermen van duurzame economische ontwikkeling van gebieden;

b. het beschermen van de ruimte voor bedrijfsactiviteiten; en

c. het stimuleren van de levendigheid van de openbare ruimte.

###### Artikel 5.1057 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 5.1058 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning dienstverleningsactiviteiten te verrichten.

###### Artikel 5.1059 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1058, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. 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

b. een beschrijving van de beoogde dienstverleningsactiviteiten.

###### Artikel 5.1060 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.1058, wordt alleen verleend als:

a. dienstverleningsactiviteiten worden verricht op de begane grond en de eerste verdieping;

b. de maximum bruto-vloeroppervlakte van de dienstverleningsactiviteiten en horeca-activiteiten niet meer bedraagt dan 300 m2; en

c. naar het oordeel van burgemeester 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.

### Paragraaf 5.3.102 Maatschappelijke activiteit verrichten – categorie I

###### Artikel 5.1061 Toepassingsbereik

1 Deze paragraaf gaat over het verrichten van maatschappelijke activiteiten – categorie I als bedoeld in artikel 5.1063;

2 Maatschappelijke activiteiten worden alleen verricht ter plaatse van de locatie Maatschappelijke activiteiten – categorie I;

3 Maatschappelijke activiteiten, voor zover het gaat om een kliniek voor verslavingszorg, worden alleen verricht ter plaatse van de locatie Kliniek voor verslavingszorg.

###### Artikel 5.1062 Oogmerk

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

a. het bieden van ruimte aan maatschappelijke activiteiten; en

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

###### Artikel 5.1063 Maatschappelijke activiteit – categorie I

Onder maatschappelijke activiteit – categorie I wordt verstaan:

a. het verrichten van onderwijsactiviteiten; en

b. het verrichten van medische of paramedische activiteiten in de vorm van:

i. een kliniek voor verslavingszorg; en

ii. PM.

###### Artikel 5.1063a Algemene regels maatschappelijke activiteit – categorie I

Voor maatschappelijke activiteit – categorie I geldt:

a. PM.

###### Artikel 5.1064 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning maatschappelijke activiteiten te verrichten voor zover het gaat om een kliniek voor verslavingszorg.

###### Artikel 5.1065 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

a. 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 maatschappelijke activiteiten;

b. een beschrijving van de beoogde maatschappelijke activiteit; en

c. de locatie van de beoogde maatschappelijke activiteit.

###### Artikel 5.1066 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. de maatschappelijke activiteiten voldoen aan artikel 5.1063; en

b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gelet op de aard en de ligging van de andere gebruiksactiviteiten in de omgeving en het karakter van de locatie: de aard en de omvang van de maatschappelijke activiteit past binnen de omgeving.

### Paragraaf 5.3.103 Maatschappelijke activiteit verrichten – categorie II

###### Artikel 5.1067 Toepassingsbereik

1 Deze paragraaf gaat over het verrichten van maatschappelijke activiteiten – categorie II als bedoeld in artikel 5.1069.

2 Maatschappelijke activiteiten – categorie II worden alleen verricht ter plaatse van de locatie Begraafplaats.

###### Artikel 5.1068 Oogmerk

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

a. het bieden van ruimte aan maatschappelijke activiteiten; en

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

###### Artikel 5.1069 Maatschappelijke activiteit – categorie II

Onder maatschappelijke activiteit – categorie II wordt verstaan het verrichten van begraafplaats-activiteiten.

###### Artikel 5.1070 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning begraafplaats-activiteiten te verrichten.

###### Artikel 5.1071 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

a. 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 maatschappelijke activiteiten;

b. een beschrijving van de beoogde maatschappelijke activiteit; en

c. de locatie van de beoogde maatschappelijke activiteit.

###### Artikel 5.1072 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. de maatschappelijke activiteiten voldoen aan artikel 5.1069; en

b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gelet op de aard en de ligging van de andere gebruiksactiviteiten in de omgeving en het karakter van de locatie: de aard en de omvang van de maatschappelijke activiteit past binnen de omgeving.

### Paragraaf 5.3.104 Bieden van gelegenheid voor het tanken van voertuigen of werktuigen

PM

Bijlage 1 Begrippen

a. Afwaterend verhard oppervlak: verhard oppervlak voorzien van een afvoer waar hemelwater afstroomt naar de riolering of het oppervlaktewater, met uitzondering van een groen dak waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorziening minimaal 20 liter per m2 bedraagt;

b. Bebouwingspercentage: het deel van het bouwwerkperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

c. Begane grond: begane grond en de eerste verdieping ter plaatse van locatie Begane grond.

d. Duurzame invulling van de waterbergingsvoorziening: minimaal in stand houden en waar mogelijk verbeteren van het watersysteem door infiltratie of verdamping en zuivering in een bovengronds systeem.

e. Geluidluwe gevel: een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast (belasting onder de standaardwaarde) en waaraan ten minste één verblijfsruimte met te openen delen grenst.

f. Groen dak: een waterbergingsvoorziening op het dak waarbij een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit substraat met levende planten, waardoor het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd.

g. 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.

h. Voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een (nagenoeg) regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn die zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing;

2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

a. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;

b. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

i. Waterbergingsvoorziening: boven- en/of ondergrondse voorzieningen voor de berging en infiltratie van hemelwater in de bodem.

Toelichting op Bijlage 1 – Begrippen:

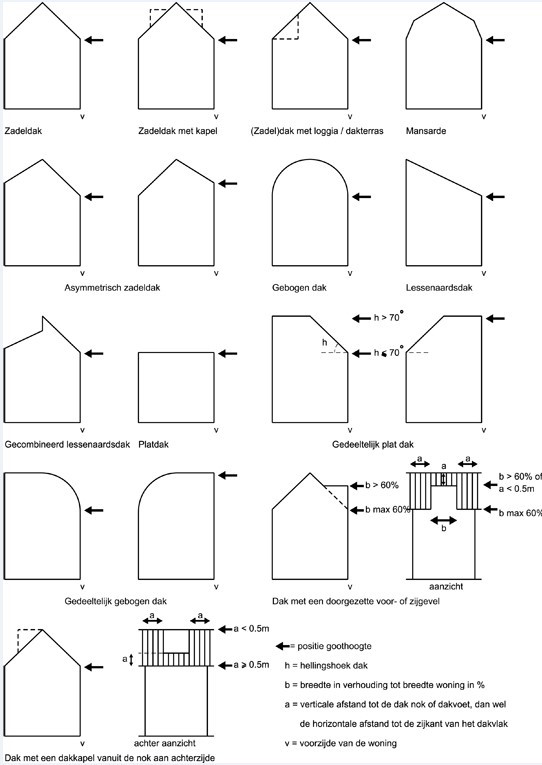
Toelichting op afwaterend verhard oppervlak (a):

Hoofdgebouwen, bijgebouwen, inritten en overige terreinverhardingen worden beschouwd als afwaterend verhard oppervlak als ze zijn voorzien van een afvoer

Voorbeelden van een waterbergingsvoorziening (i):

Wadi's, verlaging in het groen, waterbergende verharding, waterberging op het dak, grindkoffers, infiltratiekratten en/of het aanbrengen of vergroten van (bestaande) greppels, (zak)sloten, watergangen en vijvers.

Bijlage 2 Goothoogte



Bijlage 3 Gezamenlijke geluid

Afbeelding met tafel

Automatisch gegenereerde beschrijving

Tabel B1 Gezamenlijke geluid (fictieve waarden)

Diagram, engineering drawing

Description automatically generated

Figuur B1 Aanduiding gevels

Artikelsgewijze toelichting

Toelichting op totstandkoming voorliggend wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan betreft een basismodel omgevingsplan voor het ontwikkelgebied Eureka in de gemeente Breda. Voor dit gebied bestond een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan ‘Linie – Doornbos, Eureka!’ (zoals vastgesteld 24 juni 2021 en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl) is reeds eerder omgezet naar een omgevingsplan. Vervolgens zijn de bestaande regels van het pilot-omgevingsplan Eureka (versie februari 2022) omgezet naar de structuur van de geïntegreerde staalkaart (versie juni 2022). Daarbij zijn zoveel als mogelijk de inhoudelijke regels van het pilot-omgevingsplan Eureka (februari 2022) intact gelaten.

Daarna zijn er regels gemaakt voor activiteiten die veelvuldig voorkomen. Deze regels zijn vervolgens in de geïntegreerde staalkaart structuur geplaatst. Gekozen is voor de volgende activiteiten: waterberging, horecageluid, maatschappelijke activiteiten en tankstation. Daar waar in het vervolg van de toelichting wordt gesproken over ‘nieuwe activiteiten’ of ‘veelvoorkomende activiteiten’ worden deze activiteiten bedoeld.

Daarnaast bevat voorliggend wijzigingsbesluit een paragraaf 5.3.101 dienstverleningsactiviteit verrichten, terwijl deze in de geconsolideerde staalkaart ontbreekt. Deze regels zijn in dit wijzigingsbesluit opgenomen omdat het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka dergelijke regels bevat.

Toelichting betekenis PM

In dit wijzigingsbesluit staat bij sommige paragrafen PM. Die paragrafen zijn niet nader ingevuld in dit wijzigingsbesluit. Er is een keuze gemaakt uit onderwerpen waarvan verwacht wordt dat deze in de praktijk vaak aan de orde komen bij gebiedsontwikkeling zoals woningbouw. Voor deze onderwerpen zijn regels gemaakt. De overige relevante onderwerpen maken geen onderdeel uit van dit wijzigingsbesluit. Dit terwijl gelet op instructieregels en gelet op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties daar in de praktijk wel regels voor moeten worden opgesteld. Om bij gebruik van dit voorbeeld duidelijk te maken waar deze regels in de structuur terecht komen zijn de paragrafen wel genoemd, maar inhoudelijk niet uitgewerkt voor dit wijzigingsbesluit.

Toelichting nummering van artikelen

In voorliggend wijzigingsplan is voor de nummering van artikelen aangesloten bij de staalkaart. Echter daar waar de artikelen als 4.1000 en hoger en 5.1000 en hoger zijn genummerd, gaat het om toegevoegde artikelen ten opzichte van de staalkaart. Voor paragrafen geldt dat paragrafen vanaf x.100 en hoger toegevoegd zijn ten opzichte van de staalkaart.

Toelichting op afwaterend verhard oppervlak (a)

Hoofdgebouwen, bijgebouwen, inritten en overige terreinverhardingen worden beschouwd als afwaterend verhard oppervlak als ze zijn voorzien van een afvoer

Voorbeelden van een waterbergingsvoorziening (g)

Wadi's, verlaging in het groen, waterbergende verharding, waterberging op het dak, grindkoffers, infiltratiekratten en/of het aanbrengen of vergroten van (bestaande) greppels, (zak)sloten, watergangen en vijvers.

Toelichting Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

In artikel 2.1 zijn alle doelen opgenomen met het oog waarop de regels in dit wijzigingsbesluit zijn gesteld. Door de doelen op deze plaats op te nemen, ontstaat er nog niet direct een verband met de regels in de hoofdstukken 4 en 5 van het omgevingsplan. Dat verband ontstaat pas wanneer de doelen in hoofdstuk 4 van dit plan worden geactiveerd voor bepaalde thema's of gebiedstypen.

Toelichting Artikel 4.9 Erven, terreinen, tuinen en dakterrassen gebruiken

In dit wijzigingsbesluit is artikel 4.9 uitgebreid ten opzichte van de staalkaart. Het gaat hier ook over tuinen en dakterrassen.

Toelichting Artikel 4.14 Doelen

Dit zijn doelen uit de geïntegreerde staalkaart. Deze zijn mede overgenomen in verband met de algemene toepasbaarheid van dit wijzigingsbesluit. De doelen komen terug in de regels van dit wijzigingsbesluit in de regels die zijn gesteld over het aantal sociale huurwoningen, verbod op kamerverhuur, en maximaal 1 huishouden per woning.

Toelichting Artikel 4.53 Toepassingsbereik

In verband met algemene toepasbaarheid van dit plan zijn alle activiteiten uit de staalkaart overgenomen.

Toelichting Artikel 4.62 Doelen en waarden

Dit zijn de doelen uit de geïntegreerde staalkaart, die zijn overgenomen in verband met algemene toepasbaarheid van het wijzigingsbesluit.

Toelichting Artikel 4.63 Regels voor activiteiten met gebruiksruimte

Voor een toelichting op de paragrafen met PM, zie bovenaan de toelichting onder het kopje ‘toelichting betekenis PM’.

Eerste lid

In het eerste lid worden activiteiten binnen het Woongebied – Transformatie ingesloten, dus welke activiteiten alleen mogen worden verricht in dit deelgebied. Dat zijn dienstverleningsactiviteiten, horeca-activiteiten, maatschappelijke activiteiten (zoals nader genoemd in het eerste lid), en wonen.

Tweede t/m vijfde lid

Om voorliggend wijzigingsplan algemeen toepasbaar te maken, zijn in het tweede tot en met vijfde lid alle relevante paragrafen aangeven behorende bij de activiteit. Zodoende dient bij het verrichten van de genoemde activiteiten aan de regels uit alle opgesomde paragrafen te worden voldaan. De paragrafen zijn namelijk als relevant gekwalificeerd voor deze activiteiten, bijvoorbeeld omdat een instructieregel daartoe verplicht, zoals in de volgende alinea wordt uitgelegd. Daar waar in de regels achter de paragraaf ‘PM’ staat, is gekozen om die paragraaf in hoofdstuk 5 van dit wijzigingsbesluit niet uit te werken.

Tweede t/m vijfde lid: relevante paragrafen voor de in het OP opgenomen activiteiten

Artikel 4.63 geeft vanaf het tweede lid een richtingaanwijzer aan; d.w.z. die leden geven per type activiteit aan, aan welke paragrafen moet worden voldaan. Hieronder wordt per paragraaf uitgelegd voor welke activiteiten uit dit omgevingsplan de paragraaf relevant is. Dus bijvoorbeeld of de paragraaf ‘geluidgevoelig gebouw toevoegen’ relevant is voor het uitvoeren van maatschappelijke activiteiten. Met andere woorden: vindt het uitoefenen van een maatschappelijke activiteit plaats in een geluidgevoelig gebouw, en zijn bij het uitoefenen van maatschappelijke activiteiten dus de regels uit paragraaf ‘geluidgevoelig gebouw toevoegen’ relevant?

Toelichting milieuaspecten genoemd in deze paragraaf

• Trillinggevoelig gebouw – artikel 5.80Bkl:

- Wonen: ja trillinggevoelig gebouw

- Horeca-activiteiten: Nee.

- Dienstverleningsactiviteiten: Nee.

- Maatschappelijk I: ja

- Maatschappelijk II: nee

• Luchtkwaliteitgevoelig gebouw

- Par. 5.3.4 luchtkwaliteitgevoelig gebouw toevoegen is niet relevant voor Breda, omdat die paragraaf gaat over aandachtsgebieden luchtkwaliteit. Breda is geen aandachtsgebied luchtkwaliteit.

• Geluidgevoelig gebouw: artikel 3.21 Bkl:

- Wonen: ja

- Horeca-activiteiten: Nee

- Dienstverleningsactiviteiten: Nee.

- Maatschappelijk I: ja

- Maatschappelijk II: nee

• Geurgevoelig gebouw, artikel 5.91 Bkl:

- Wonen: Ja

- Horeca-activiteiten: Nee

- Dienstverleningsactiviteiten: Nee.

- Maatschappelijk I: nee

- Maatschappelijk II: nee

• Gebouw met een parkeerbehoefte toevoegen (toelichting artikel 5.329 Activiteiten met parkeerbehoefte, staalkaart VNG)

- Wonen: Ja

- Horeca-activiteiten: Ja.

- Dienstverleningsactiviteiten: Ja.

- Maatschappelijk I: Ja

- Maatschappelijk II: Ja

Zowel paragraaf 5.3.21 kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen – cat. I als paragraaf 5.3.22 kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen - cat. II zijn relevant voor dit wijzigingsplan

Deze twee paragrafen uit de geïntegreerde staalkaart gaan over omgevingsveiligheid. Hieronder wordt aangegeven waarom beide paragrafen relevant zijn voor voorliggend wijzigingsplan, en waarom de paragrafen desondanks inhoudelijk niet zijn uitgewerkt.

 In het omgevingsplan toegestane activiteiten

Dit wijzigingsbesluit maakt woonactiviteiten, horeca-activiteiten, maatschappelijke activiteiten (o.a. kliniek voor verslavingszorg, (basis)onderwijs) en dienstverleningsactiviteiten mogelijk. Deze activiteiten vinden plaats in beperkt kwetsbare gebouwen (dienstverleningsactiviteit, horeca-activiteit), kwetsbare gebouwen (woonactiviteit) en zeer kwetsbare gebouwen (basisonderwijs). Er is dus met dit omgevingsplan sprake van het toevoegen van dergelijke gebouwen.

Andersom bekeken staat dit wijzigingsbesluit ook toe het bieden van gelegenheid voor het tanken van voertuigen of werktuigen (zie artikel 4.63). Dit is een risicovolle activiteit. Er dienen afstanden te worden aangehouden tussen de risicovolle activiteit en beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en zeer kwetsbare gebouwen; dit geldt dus ook binnen het plangebied Eureka. Hieronder onder kop ‘ligging risicobronnen binnen plangebied Eureka’ wordt hier verder op ingegaan.

 Inhoud van paragraaf 5.3.21 en 5.3.22 uit de geïntegreerde staalkaart

Paragraaf 5.3.22 uit de geïntegreerde staalkaart gaat over o.a. het bouwen van beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en zeer kwetsbare gebouwen en, aangezien binnen het plangebied Eureka gebouwd gaat worden, is deze paragraaf dus relevant voor voorliggend wijzigingsbesluit.

Paragraaf 5.3.21 uit de geïntegreerde staalkaart gaat over o.a. het toevoegen van beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en zeer kwetsbare gebouwen en koppelt dit aan de ligging van deze gebouwen tot het aandachtsgebied plaatsgebonden risico (hierna: PR), een brandaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, eerste lid Bkl, een explosieaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, tweede lid Bkl, een gifwolkaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, derde lid Bkl.

 Ligging plangebied Eureka tot risicobronnen in de omgeving

Om na te gaan of Eureka binnen de hierboven genoemde aandachtsgebieden ligt, is de openbare risicokaart en vervolgens bijlage VII van het Bkl geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat in de (wijde) omgeving van het plangebied Eureka in werkelijkheid diverse risicobronnen liggen, namelijk een buisleiding (op 900m vanaf plangebied Eureka), twee LPG tankstations (900m, en 1.000m), en spoorlijn Breda-Tilburg (270m). Uit bijlage VII van het Bkl blijkt dat de aandachtsgebied plaatsgebonden risico, de brandaandachtsgebieden, de explosie aandachtsgebieden en de gifwolkaandachtsgebieden van nagenoeg al deze risicobronnen niet tot het plangebied van Eureka reiken, en Eureka dus buiten deze aandachtsgebieden ligt.

Echter, op grond van onderdeel C, onder kop ‘Basisnet’, uit bijlage VII van het Bkl in combinatie eigen informatie (zie hieronder) blijkt dat Eureka naar verwachting wil binnen het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn Breda – Tilburg ligt. De afstand van het gifwolkaandachtsgebied is op landelijk niveau nog niet bepaald (zie <https://iplo.nl/thema/externe-veiligheid/basisnet/regels-aandachtsgebieden-binnen-basisnet/>, onder vaste afstanden Basisnet). De kans bestaat dat dit 300 meter gaat worden, zoals blijkt uit eigen informatie. In dat geval ligt Eureka binnen het gifwolkaandachtsgebied van voornoemde spoorlijn; de werkelijke afstand is namelijk 270 meter. Zodoende is ook paragraaf 5.3.22 relevant voor voorliggend wijzigingsbesluit.

 Ligging risicobronnen binnen plangebied Eureka

Binnen het plangebied van Eureka wordt toegestaan het bieden van gelegenheid voor het tanken van voertuigen of werktuigen. In onderdeel A, 1a ‘Tanken van LPG’, in bijlage VII van het Bkl zijn de afstanden van het plaatsgebonden risico en de afstanden van het brand- en explosie aandachtsgebied aangegeven. Volgens artikel 5.15, eerste lid van het Bkl, wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen dient binnen een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

Aangezien het fictieve tankstation binnen plangebied Eureka waarschijnlijk op vrij korte afstand tot beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen gepland zou worden (het tankstation ligt immers in het plangebied, waar onder andere ook woon-activiteiten, horeca-activiteiten en een (basis)school zijn toegestaan), is voornoemd artikel 5.15 van het Bkl relevant.

Gelet op artikel 5.15 van het Bkl zouden in voorliggend wijzigingsbesluit bijvoorbeeld de volgende artikelen uit de geïntegreerde staalkaart kunnen worden overgenomen: artikel 5.341, eerste (en tweede) lid, artikel 5.342, en artikel 5.343 (aangezien voorliggend bestemmingsplan een basisschool toelaat; dit is een zeer kwetsbaar gebouw). Gelet op de tijdsspannen waarbinnen dit model omgevingsplan gemaakt moest worden, is dit niet gebeurd. Een gemeente kan ook anderszins rekening houden met het bepaalde in artikel 5.15, eerste lid van het Bkl; namelijk bijvoorbeeld door maatregelen te treffen ter bescherming van personen in de gebouwen (zie artikel 5.15, tweede lid, van het Bkl).

Ook het Bal bevat regels over tankstations; zie paragraaf 3.8.10, en bijvoorbeeld paragraaf 4.35 als het gaat om het tanken en opslaan van LPG.

 Paragrafen 5.3.21 en 5.3.22 niet uitgewerkt

Hoewel dus beide paragrafen 5.3.21 en 5.3.22 relevant zijn voor voorliggend wijzigingsplan, zijn deze paragrafen niet uitgewerkt gelet op het tijdsbestek waarin voorliggend model omgevingsplan gemaakt moest worden.

Toelichting op artikel 4.63, derde lid: voor horeca alleen geluidregels opgesteld

Voor horeca-activiteiten zijn in dit wijzigingsbesluit voor wat betreft de milieuaspecten alleen regels gesteld over geluid (paragraaf 5.3.5 geluidveroorzakende activiteit verrichten). Uiteraard kunnen bij horeca-activiteiten ook regels over geur relevant zijn. Betrek in dat geval bijvoorbeeld paragraaf 2.3.15 ‘niet-industriele voedselbereiding’ uit de bruidsschat. Geur kan ook relevant zijn voor andere activiteiten dan horeca. Ga daarom na in het Bkl en het Bal wat over geur is bepaald en bekijk wat in de gemeentelijke geurverordening is geregeld.

Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

Toelichting Artikel 5.1000 Voorrangsbepaling

Met deze voorrangsbepaling is geregeld dat de regels uit dit wijzigingsbesluit voorgaan op de regels over bouwen uit hoofdstuk 22 wanneer er sprake is van strijd tussen de regels.

Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

Paragraaf 5.2.1 Bouwen – algemeen

Toelichting Artikel 5.1004 Specifieke vergunningsvoorschriften

Dit artikel is opgenomen, omdat daarvoor een bevoegdheid gegeven wordt in het derde lid, onder a van artikel 5.34 van de Ow en de andere artikelen in de bijbehorende paragraaf in de Ow niet dezelfde lading dekken.

De bouwregels in paragraaf 5.2.3, 5.2.8 en 5.2.9 zijn gebaseerd op de bouwregels uit het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka (de vergunningplicht, regels over afmetingen etc.) in combinatie met de regels in de betreffende paragrafen in de geïntegreerde staalkaart

Paragraaf 5.2.18 Woonruimte gebruiken

Toelichting - Artikel 5.1022 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Deze regel is gebaseerd op artikel 9 bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka! O.g.v. artikel 22.36 onder c bruidsschat is dit vergunningvrij. Aangezien de regels uit Eureka beleidsneutraal worden overgenomen is er voor gekozen om deze regel (met de voorrangsbepaling) voor te laten gaan op de regels van de bruidsschat.

Paragraaf 5.2.19 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Toelichting - Artikel 5.1025 Verboden gebruik

Deze bepaling is gebaseerd op artikel 5.1 van bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka!.

Toelichting - Artikel 5.1026 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Deze bepaling is gebaseerd op artikel 5.4 van bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka! uit BP Eureka.

Paragraaf 5.2.34 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen

Toelichting - Artikel 5.1030 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning nodig is als men wil graven in een gebied met archeologische monumenten. Deze insteek sluit aan op de staalkaart. De insteek is beperkter dan oorspronkelijk in bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka! waar een vergunningplicht gold voor een breed scala aan activiteiten vallend onder ‘werken, geen bouwwerken en werkzaamheden zijnde’, zoals onder andere het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden, het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

Deze regels zijn gebaseerd op een combinatie van de regels uit artikel 6 van het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka!, de regels uit artikel 22.288 van de bruidsschat en verder en de regels uit artikel 5.2.34 van de geïntegreerde staalkaart.

Paragraaf 5.2.40 Bodemgevoelig gebouw bouwen

Toelichting Paragraaf 5.2.40

Deze paragraaf is in afdeling 5.2 toegevoegd, omdat deze paragraaf in art. 4.59 aan is gezet. De paragraaf is inhoudelijk niet uitgewerkt. Een gemeente mag zelf bepalen welke regels ze binnen deze paragraaf wil stellen; al dan niet gebaseerd op de regels uit de geïntegreerde staalkaart van de VNG.

Paragraaf 5.2.44 Duurzaamheid

Toelichting artikel 5.1035

Dit artikel bepaalt dat verboden is zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen binnen het Woongebied-Transformatie dat niet voorziet in een waterbergingsvoorziening met voldoende waterbergingscapaciteit. Dit artikel is opgenomen, omdat in de gemeente Breda alleen gebouwd mag worden als er een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit aanwezig is. Daarom is gekozen om in dit wijzigingsbesluit toe te spitsen op hoofdgebouwen. Het artikel is geplaatst in paragraaf 5.2.44 Duurzaamheid, omdat in deze paragraaf in de geïntegreerde staalkaart meer regels worden gesteld over waterberging.

Bij het opstellen van deze regels is nagegaan of er voor dit onderwerp al regels gesteld zijn in Bbl, Bkl en Bal, maar dat was niet het geval. Ook geeft de provinciale omgevingsverordening geen instructieregels voor waterberging. Om die reden is de inhoud van de regels niet aangepast t.o.v. de bestemmingsplanversie.

In artikel 5.2.5 (specifieke bouwregels) van het bestemmingsplan ‘Linie-Doornbos, Eureka!’, vastgesteld op 24 juni 2021, is opgenomen hoe de capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt berekend. De beoordelingsregels in dit wijzigingsbesluit zijn gebaseerd op art. 5.2.2 onder b van genoemd bestemmingsplan.

Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

Paragraaf 5.3.1 Algemeen

Toelichting Artikel 5.262 Samenhangende activiteiten

Dit artikel is toegevoegd (komt uit 5.262 geïntegreerde staalkaart VNG) zodat het artikel 5.58 Bkl in dit wijzigingsbesluit landt. In dit wijzigingsbesluit worden (vooralsnog) geen regels opgenomen voor activiteiten die geurhinder en trillingshinder kunnen veroorzaken.

Toelichting Artikel 5.265 Meldingsplicht

Dit artikel is overgenomen uit de geïntegreerde staalkaart. Deze regel kan gezien worden als vangnetbepaling om te voorkomen dat bedrijven waarvoor dit wijzigingsbesluit niks regelt zich zomaar kunnen vestigen. Nu moeten deze bedrijven zich in ieder geval melden en dan kan de gemeente als dat nodig is maatwerkvoorschriften stellen m.b.t. geluid en geurbelasting.

Toelichting Artikel 5.265 Meldingsplicht, vierde lid

Ook dit vierde lid is overgenomen uit de geïntegreerde staalkaart. De staalkaart heeft geen definitie van ‘geluidrelevante activiteit’ opgenomen, wel een voorbeeld: bijvoorbeeld vergelijkbaar met de aanwijzing van inrichtingen in het Activiteitenbesluit waarvoor een geluidonderzoek moet worden uitgevoerd.

Paragraaf 5.3.5 Geluidveroorzakende activiteit verrichten

Toelichting - Artikel 5.278 Toepassingsbereik:

Dit artikel is overgenomen uit de geïntegreerde staalkaart. Alle PM punten zijn in te vullen door de betreffende gemeente, zie huidige APV.

Toelichting – Artikel 5.279 Waar waarden gelden

Dit artikel is overgenomen uit de geïntegreerde staalkaart.

Toelichting - Artikel 5.280 Geluid op een geluidgevoelig gebouw

De waarden in tabel 5.25 zijn overgenomen uit art. 5.65 Bkl, tabel 5.65.1.

Allerlei soorten geluidveroorzakende activiteiten, en dus ook de in dit omgevingsplan nieuw toegevoegde activiteiten (horeca-activiteiten en tankstations, voor zover het om nieuwe tankstations gaat (niet om bestaande tankstations)) moeten voldoen aan de waarden in dit art 5.280 en art. 5.286. Uitleg waar ‘bestaande’ tankstations aan moeten voldoen, is te vinden bij de toelichting op art. 5.1036 waarde bestaande tankstations – afwijkende dagindeling.

Toelichting - Artikel 5.286 Geluid binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw

Deze waarden in tabel 5.29 komen uit artikel 5.65 Bkl, tabel 5.65.2.

Toelichting Artikel 5.1036 Waarde bestaande tankstations – afwijkende dagindeling

Eerste en tweede lid

Dit artikel stelt regels over de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen van bestaande tankstations. Onder het huidig recht geldt hiervoor het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm), wat onder het nieuwe stelsel overgenomen wordt in artikel 22.64 van de bruidsschat.

Als artikel 5.65 van het Bkl gevolgd (= artikel 5.280 van dit wijzigingsbesluit) zou worden, mogen bestaande tankstations tussen 19.00 en 21.00 uur qua langtijdgemiddeld beoordelingsniveau maximaal 45 dB(A) produceren. Conform de Bruidsschat (artikel 22.64) geldt echter dat tussen 19.00 en 21.00 uur qua langtijdgemiddeld beoordelingsniveau maximaal 50 dB(A) geproduceerd mag worden. De mogelijkheden die de Bruidsschat biedt zijn dus ruimer voor deze tijdsspanne.

Artikel 5.1036 in dit wijzigingsbesluit is aangemaakt om te zorgen dat bestaande rechten van tankstations behouden blijven, namelijk het recht om tussen 19.00 en 21.00 uur maximaal 50 dB(A) aan geluidsniveau te mogen produceren.

Voorliggend artikel 5.1036 in dit wijzigingsbesluit wijkt op twee punten af van artikel 5.65 Bkl, namelijk voor wat betreft de dagindeling en de waarden. Concreter: de dagindeling uit het Abm wordt gebruikt, omdat dit gelet op de bezoekersstromen, beter aansluit bij de exploitatie van tankstations. Het gevolg van deze afwijking is dat tussen 19.00 en 21.00 ten opzichte van de reguliere waarde (5.65 Bkl) een hogere geluidbelasting is toegestaan namelijk 50 dB(A), terwijl in de periode tussen 21.00 en 23.00 uur juist een strengere norm van toepassing is namelijk 40 dB(A).

Afwijkende waarden zijn voor bestaande situaties op grond van artikel 5.66, lid 2, Bkl mogelijk. Voorwaarde is dat voldaan wordt aan de grenswaarde bedoeld in tabel 5.66 Bkl in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen (anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen). Voor bestaande bedrijven geldt deze voorwaarde in de instructieregels echter niet voor het voortzetten van de bestaande geluidwaarden. Daarom kan voor deze groep bedrijven met dit artikel de bestaande regeling worden voortgezet.

De afwijking is aanvaardbaar om de volgende redenen:

• de gedeeltelijke verruiming van de norm wordt ‘gecompenseerd’ door een gedeeltelijk strengere norm;

• de duur van de verruiming (2 uur per dag) is beperkt;

• er wordt aangesloten bij de situatie die gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Nieuwe tankstations moeten voldoen aan art. 5.65 Bkl (= artikel 5.280 ‘geluid op een geluidgevoelig gebouw’ in dit wijzigingsbesluit).

Derde lid

Laden en lossen in de dagperiode en tot 21.00 was ook onder het voorheen geldend recht uitgesloten. Dat wordt in dit onderdeel voortgezet.

Paragraaf 5.3.7 Geluidgevoelig gebouw toevoegen

Toelichting Artikel 5.294 Toepassingsbereik

Dit artikel is gebaseerd op het gelijknamige artikel uit de geïntegreerde staalkaart. Echter, omdat het transformatie Eureka niet binnen een geluidaandachtsgebied van een industrieterrein ligt, is deze paragraaf in dit wijzigingsbesluit alleen van toepassing verklaard op het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied van een weg of spoorweg.

Toelichting Artikel 5.295 Oogmerken

Dit artikel is gebaseerd op het gelijknamige artikel uit de geïntegreerde staalkaart.

Toelichting Artikel 5.297 Grenswaarden

In dit wijzigingsbesluit is bovenstaande tabel gespecificeerd per woonwijk of deelgebied, zodat de waarden het beste op die locatie kunnen aansluiten. Hiervoor is een voorzet gedaan met Woongebied-Transformatie wat verder ingevuld kan worden naar mate het omgevingsplan verder ingevuld wordt door een gemeente. De genoemde waarden voor Woongebied-transformatie zijn gebaseerd op de daadwerkelijke geluidswaarden uit de toelichting (paragraaf 5.10) bij het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka!

Toelichting - Artikel 5.1037 Meet- en rekenbepaling

Dit artikel staat in de geïntegreerde staalkaart tussen de beoordelingsregels in artikel 5.300, tweede lid. Voor dit wijzigingsbesluit is er voor gekozen om dit op te nemen als algemene regel i.p.v. een beoordelingsregel.

Toelichting Artikel 5.298 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel is overgenomen uit de geïntegreerde staalkaart.

Toelichting Artikel 5.299 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Dit artikel is overgenomen uit de geïntegreerde staalkaart.

Toelichting Artikel 5.300 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Dit artikel is overgenomen uit de geïntegreerde staalkaart.

Toelichting - Artikel 5.1038 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bij overschrijding standaardwaarde

De artikelen (5.1038 t/m 5.1042) zijn opgenomen, omdat de staalkaart nog geen regels had voor overschrijding standaardwaarde, maar in dit plangebied wordt die waarde overschreden en is dus invulling noodzakelijk om te voldoen aan de instructieregels van het Bkl.

Toelichting Artikel 5.1039 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning bij overschrijding standaardwaarde

Dit artikel is gebaseerd op artikel 5.299 uit de geïntegreerde staalkaart. Daarnaast is sub e toegevoegd aan artikel 5.1039 zodat voldaan kan worden aan de beoordelingsregels in artikel 5.1040.

Toelichting Artikel 5.1040 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bij overschrijding standaardwaarde

Deze beoordelingsregels zijn opgenomen om aan de instructieregel van artikel 5.78u Bkl te voldoen i.v.m. overschrijding van de standaardwaarde.

Toelichting - Artikel 5.1041 Geluid: overschrijding standaardwaarde

Dit artikel is opgenomen om te voldoen aan de instructieregel van artikel 5.78ab Bkl. De regel is ook opgenomen in artikel 5.2.5 van het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka!

Toelichting - Artikel 5.1042 Gezamenlijk geluid

Dit artikel is opgenomen om te voldoen aan de instructieregel van artikel 5.78ad Bkl.

Paragraaf 5.3.45 Horeca-activiteit verrichten – categorie I, paragraaf 5.3.46 Horeca-activiteit verrichten – categorie II, paragraaf 5.3.100 Horeca-activiteit verrichten – categorie III

Toelichting paragrafen horeca-activiteit categorie I, II en III

Toelichting – artikel 5.461, 5.466a, 5.466b Toepassingsbereik

Horeca-activiteiten zijn in dit wijzigingsbesluit uitsluitend toegestaan ter plaatse van De Plint. Deze bepaling is afkomstig uit artikel 5.1, sub b, van het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka!. De Plint is als begrip opgenomen in dit wijzigingsbesluit. Hiermee wordt de begane grond en de eerste verdieping van een gebouw bedoeld.

Toelichting typen horeca-activiteiten

De type horeca-activiteiten zoals in dit wijzigingsbesluit zijn toegestaan, zijn afkomstig uit artikel 1.39 i.c.m. artikel 5.1, van het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka!.

Toelichting - Artikel 5.463 Horeca-activiteit – categorie I

Voorbeelden van horeca-activiteit categorie I zijn: een lunchroom, theehuis/koffiehuis of ijssalon (niet limitatief).

Toelichting – Artikel 5.1046 Horeca-activiteit – categorie II

Voorbeeld van een horeca-activiteit – categorie II is een restaurant.

Toelichting - Artikel 5.1051 Horeca-activiteit – categorie III

Voorbeeld van een horeca-activiteit – categorie III is een café/bar, net zijnde een (onder voormalig recht bedoelde) seksinrichting.

Toelichting – artikel 5.465, 5.1047, en 5.1051b, Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Hoewel in de geïntegreerde staalkaart deze activiteiten vergunningvrij zijn, is in dit wijzigingsbesluit ervoor gekozen om overal een vergunningplicht in te stellen, omdat dat aansluit op het gemeentelijk beleid van Breda.

Toelichting - Artikel 5.1045, Artikel 5.1050, 5.1054 Terras-activiteit verrichten bij horeca-activiteit

In dit wijzigingsplan is een bepaling toegevoegd over het plaatsen van een terras op een specifieke locatie ten behoeve van horeca. Dat ontbreekt in de geïntegreerde staalkaart. Deze regel is opgenomen, omdat het stemgeluid van een terras bij een horeca-activiteit hinder kan veroorzaken. Op grond van artikel 5.73 van het Bkl worden er geen geluidwaarden gesteld worden om onversterkt menselijk stemgeluid te reguleren in het omgevingsplan. Er kunnen wel gebruiksregels worden gesteld die menselijk stemgeluid beperken of voorkomen. Voor dit wijzigingsbesluit is daarvoor gekozen door het beperken van de locatie waar terrassen geplaatst mogen worden. Daarnaast bieden de beoordelingsregels voor de vergunningplicht voor de horeca-activiteiten de mogelijkheid voor het college van B&W om de openingstijden van de horeca-activiteit nader te bepalen.

Paragraaf 5.3.101 Dienstverleningsactiviteit verrichten

Toelichting Artikel 5.1055 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is toegevoegd aangezien het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka! In artikel 5.1, sub b ‘dienstverlening’ toestond. De geïntegreerde staalkaart bevat op het moment van opstellen van dit wijzigingsbesluit geen paragraaf over dienstverleningsactiviteiten.

Er is geen sprake van overlap met beroep of bedrijf aan huis. In het bestemmingsplan Linie-Doornbos, Eureka! Worden dienstverleningsactiviteiten en beroep of bedrijf aan huis activiteiten als twee verschillende activiteiten gezien. Er gelden verschillende regels voor en ze worden op verschillende locaties uitgeoefend.

Toelichting - Artikel 5.1057 Dienstverleningsactiviteit

Voorbeelden van een dienstverleningsactiviteit zijn: kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen.

Paragraaf 5.3.102 Maatschappelijke activiteit verrichten – categorie I

Toelichting op Paragraaf 5.3.102 Maatschappelijke activiteit verrichten – categorie I

Deze paragraaf is gemaakt om als voorbeeld te kunnen dienen voor regels die veelvuldig voorkomen, in dit geval regels over maatschappelijke activiteiten. Hierbinnen zijn regels gemaakt voor de volgende type maatschappelijke activiteiten:

Cat. I: daaronder vallen ‘milieugevoelige’ maatschappelijke activiteiten, zoals in dit geval onderwijsactiviteit en een kliniek voor verslavingszorg.

Cat. II: deze is aangemaakt voor een begraafplaats; dat is een voorbeeld van een niet-milieugevoelige activiteit die niet overal wenselijk is.

Voorliggende paragraaf bevat regels over maatschappelijke activiteiten – categorie I.

Toelichting Artikel 5.1061 Toepassingsbereik

Tweede lid

In dit wijzigingsbesluit is bepaald dat een kliniek voor verslavingszorg alleen is toegestaan ter plaatse van de locatie Kliniek voor verslavingszorg. Er zijn namelijk situaties denkbaar waarin een kliniek voor verslavingszorg onwenselijk is, gelet op bijvoorbeeld onwenselijk afval (drugs, spuiten etc.), zoals naast/nabij een kinderopvang of peuterspeelzaal. Gekozen is om een kliniek voor verslavingszorg uitsluitend op specifieke plekken wel toe te staan, in plaats van een kliniek voor verslavingszorg op specifieke plekken te verbieden. Dit omdat het hanteren van de laatste optie naar verwachting tot veel locaties zal leiden waar een dergelijke functie uitgesloten wordt, terwijl het aanwijzen van locaties waar een kliniek voor verslavingszorg wel mag landen, veel gerichter kan.

Toelichting Artikel 5.1062 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op twee doelen, namelijk het bieden van ruimte aan maatschappelijke activiteiten en het beschermen van een goed woon- en leefklimaat (zie ook toelichting op artikel 5.1061 toepassingsbereik).

Toelichting Artikel 5.1063 Maatschappelijke activiteit – categorie I

Zoals aan het begin van de toelichting op deze paragraaf is aangegeven, zijn de regels in deze paragraaf gemaakt voor het verrichten van onderwijsactiviteiten en voor het verrichten van (para)medische activiteiten in een kliniek voor verslavingszorg. Een gemeente kan zelf extra maatschappelijke activiteiten toevoegen aan de opsomming.

Aangezien van ‘kliniek voor verslavingszorg’ zich niet gemakkelijk laat beschrijven als activiteit, is in sub b een hoofdgroep van dergelijke activiteiten vermeld; ‘namelijk het verrichten van medische of paramedische activiteiten in de vorm van …’. De term paramedische activiteiten is opgenomen, aangezien dit voorkomt in bestemmingsplannen. Hieronder wordt verstaan het uitoefenen van een beroepsactiviteit die samenhangt met geneeskunde, zonder daadwerkelijk te behoren tot het beroep van arts of tandarts. Hieronder worden o.a. begrepen fysiotherapeut, mondhygiënist, verloskundigen en diëtisten.

Toelichting Artikel 5.1064 aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In dit wijzigingsbesluit is gekozen om een vergunningplicht in te stellen voor maatschappelijke activiteiten, daar waar het gaat om een kliniek voor verslavingszorg, omdat dit alleen wenselijk is op bepaalde locaties.

Toelichting Artikel 5.1065 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

De aanvraagvereisten en beoordelingsregels (artikel 5.1066) voor deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de aanvraagvereisten in andere paragrafen van dit wijzigingsbesluit, zoals in paragraaf 5.3.7 en 5.3.45.

Toelichting Artikel 5.1066 Beoordelingsregels

[Tekst]

Paragraaf 5.3.103 Maatschappelijke activiteit verrichten – categorie II

Toelichting op Paragraaf 5.3.102 Maatschappelijke activiteit verrichten – categorie II

Deze paragraaf is gemaakt om als voorbeeld te kunnen dienen voor regels die veelvuldig voorkomen, in dit geval regels over maatschappelijke activiteiten. Hierbinnen zijn regels gemaakt voor de volgende type maatschappelijke activiteiten:

Cat. I: daaronder vallen ‘milieugevoelige’ maatschappelijke activiteiten, zoals onderwijsactiviteit en een kliniek voor verslavingszorg.

Cat. II: deze is aangemaakt voor een begraafplaats; dat is een niet-milieugevoelige en een dergelijke activiteit is niet overal wenselijk.

Voorliggende paragraaf bevat regels over maatschappelijke activiteiten – categorie II.

Voor de toelichting op de artikelen binnen paragraaf 5.3.103 wordt verwezen naar de toelichting op paragraaf 5.3.102 ‘maatschappelijke activiteiten verrichten – categorie I’.