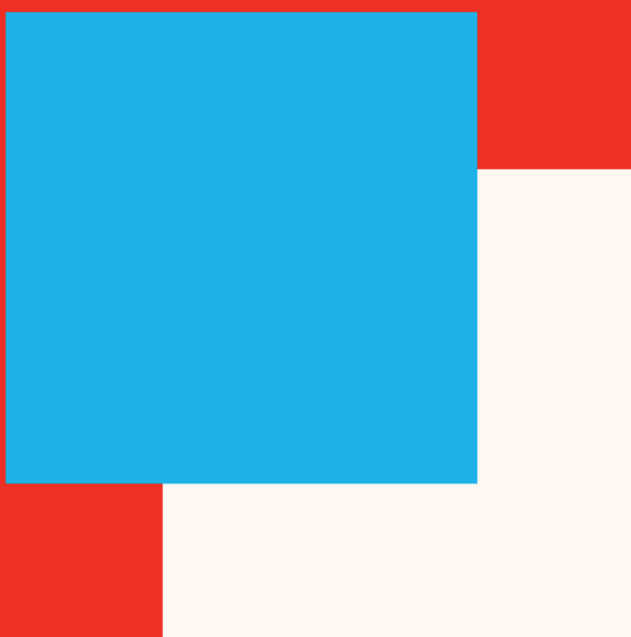




TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Bedrijventerrein Drechthoek II

Regels



KUIPER
COMPAGNONS

PROJECTGEGEVENS

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22C BEDRIJVENTERREIN DRECHTHOEK II REGELS

Werknummer	623.136.40
Opdrachtgever Contactpersoon	Gemeente Kaag en Braassem
Versie Datum	Vaststelling 2 februari 2026



Projectverantwoordelijke:
Behandeld door:

Telefoonnummer: 010 - 433 00 99

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Bedrijventerrein Drechthoek II

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Drechthoek II en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken, afdelingen, paragrafen, subparagrafen moeten gelezen worden als respectievelijk afdelingen, paragrafen, subparagrafen en subsubparagrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. In de kop van de in dit deel weergegeven hoofdstukken, afdelingen, paragrafen, subparagrafen en artikelen moet respectievelijk na de woorden 'Hoofdstuk', 'Afdeling', 'Paragraaf', 'Subparagraaf' en 'Artikel', na de spatie en direct voor het nummer van respectievelijk het hoofdstuk, de afdeling, de paragraaf, de subparagraaf en het artikel '22c' gelezen worden.

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	5
Afdeling 1.1	Algemeen	5
Paragraaf 1.1.1	Vorrangsregels	5
Paragraaf 1.1.2	Algemeen	5
Hoofdstuk 2	Doelen en waarden	6
Afdeling 2.1	Immissiewaarden	6
Paragraaf 2.1.1	Geluid door infrastructuur	6
Paragraaf 2.1.2	Geluid door activiteiten	6
Paragraaf 2.1.3	Geur	8
Hoofdstuk 3	Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving	9
Afdeling 3.1	Gebieden	9
Paragraaf 3.1.1	Bedrijventerrein - Drechthoek II	9
Afdeling 3.2	Aandachtsgebieden	9
Paragraaf 3.2.1	Aandachtsgebieden archeologie	9
Afdeling 3.3	Beperkingengebieden	10
Paragraaf 3.3.1	Waterstaat - Beperkingengebied waterkering	10
Hoofdstuk 4	Activiteiten	11
Afdeling 4.1	Algemene bepalingen	11
Paragraaf 4.1.1	Algemene regels voor activiteiten	11
Afdeling 4.2	Thematische beoordelingsregels omgevingsvergunning	11
Paragraaf 4.2.1	Algemene bepalingen	11
Paragraaf 4.2.2	Geluid door infrastructuur	12
Paragraaf 4.2.3	Archeologie	13
Paragraaf 4.2.4	Infrastructuur	14
Afdeling 4.3	Gebruiksactiviteiten	14
Paragraaf 4.3.1	Algemene bepalingen	14
Paragraaf 4.3.2	Bedrijf	14
Paragraaf 4.3.3	Dienstverlening	15
Paragraaf 4.3.4	Gebruik voor algemeen nut	16
Paragraaf 4.3.5	Kantoor	16
Paragraaf 4.3.6	Wonen	16
Afdeling 4.4	Bouwactiviteiten	17
Paragraaf 4.4.1	Algemene bepalingen	17
Paragraaf 4.4.2	Hoofdgebouwen	18
Paragraaf 4.4.3	Bijbehorende bouwwerken	19
Paragraaf 4.4.4	Overige bouwwerken	21
Afdeling 4.5	Aanlegactiviteiten [werken en werkzaamheden]	22
Paragraaf 4.5.1	Algemene bepalingen	22
Paragraaf 4.5.2	Aanlegactiviteiten in een aandachtsgebied archeologie	22

<i>Paragraaf 4.5.3</i>	<i>Aanlegactiviteiten in een beperkingengebied waterkering</i>	23
<i>Paragraaf 4.5.4</i>	<i>Aanbrengen en voeren van handelsreclame</i>	24
Afdeling 4.6	Milieubelastende activiteiten	24
<i>Paragraaf 4.6.1</i>	<i>Algemene bepalingen</i>	24
<i>Paragraaf 4.6.2</i>	<i>Geluid door activiteiten</i>	25
<i>Paragraaf 4.6.3</i>	<i>Geur door activiteiten</i>	26
<i>Paragraaf 4.6.4</i>	<i>Milieubelastende activiteiten bij bedrijfsmatige activiteiten</i>	26
<i>Paragraaf 4.6.5</i>	<i>Milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's</i>	27
Hoofdstuk 5	Overgangsrecht	28
Afdeling 5.1	Overgangsrecht	28
<i>Paragraaf 5.1.1</i>	<i>Overgangsrecht bestaande bouwwerken en gebruiksactiviteiten</i>	28

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Afdeling 1.1 Algemeen

Paragraaf 1.1.1 Voorrangsregels

Artikel 1 Toepassingsbereik

Hoofdstuk 22c is van toepassing in het gebied van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Bedrijventerrein Drechthoek II, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.TAMDRECHTHOEKII-VAS1 vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>.

Artikel 2 Voorrangsbeplating

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet, is niet van toepassing in het gebied, bedoeld in artikel 22c.1, behalve voor zover het gaat om de besluiten, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder e, f, n, o en p van de Invoeringswet Omgevingswet.

Artikel 3 Toepassing hoofdstuk 22

1

De volgende artikelen van hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing in het gebied, bedoeld in artikel 22c.1:

- a. 22.57;
- b. 22.63.

2

In het gebied, bedoeld in artikel 22c.1, zijn artikel 22.70 en artikel 22.72 ook van toepassing op het bepalen van de geluidniveaus, bedoeld in paragraaf 22c.2.1.2.

3

In het gebied, bedoeld in artikel 22c.1, zijn artikel 22.60, vierde lid, aanhef en onder a en artikel 22.73 ook van toepassing op de waarden, bedoeld in subparagraaf 22c.2.1.2.

Paragraaf 1.1.2 Algemeen

Artikel 4 Normadressaat

Aan de regels van dit hoofdstuk 22c 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 Begripsbepalingen

1 Overige begripsbepalingen

Voor dit hoofdstuk 22c gelden de begripsbepalingen uit:

- a. bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- b. bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- c. bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. bijlage I van het Omgevingsbesluit;
- e. bijlage I van de Omgevingsregeling.

Hoofdstuk 2 Doelen en waarden

Afdeling 2.1 Immissiewaarden

Paragraaf 2.1.1 Geluid door infrastructuur

Artikel 6 Geluid door infrastructuur: standaardwaarden

1

Het geluid, uitgedrukt als de geluidbelasting Lden, door een rijksweg of een provinciale weg op een geluidgevoelig gebouw bedraagt niet meer dan 50 dB.

2

Het geluid, uitgedrukt als de geluidbelasting Lden, door een gemeenteweg of waterschapsweg op een geluidgevoelig gebouw bedraagt niet meer dan 53 dB.

Artikel 7 Geluid door infrastructuur: grenswaarden

1

Het geluid, uitgedrukt als de geluidbelasting Lden, door een rijksweg of een provinciale weg op een geluidgevoelig gebouw bedraagt niet meer dan 60 dB.

2

Het geluid, uitgedrukt als de geluidbelasting Lden, door een gemeenteweg of waterschapsweg op een geluidgevoelig gebouw bedraagt niet meer dan 70 dB.

Paragraaf 2.1.2 Geluid door activiteiten

Subparagraaf 2.1.2.1 Geluid door activiteiten bedrijventerrein

Artikel 8 Toepassingsbereik

1

Subsubparagraaf 22c.2.1.2.1 is van toepassing op het geluid door activiteiten, anders dan wonen, op een bedrijventerrein.

2

Subsubparagraaf 22c.2.1.2.1 is niet van toepassing op het geluid waarvoor bij maatwerkvoorschrift is bepaald dat het niet representatief is voor een activiteit.

Artikel 9 Waar waarden gelden

1

De waarden voor het geluid door een activiteit als bedoeld in artikel 22c.10 gelden:

- a. als de locatie waar de activiteit wordt verricht geheel of gedeeltelijk binnen de 'geluidzone - geluid basis' ligt: op een afstand van 50 m vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
- b. als de locatie waar de activiteit wordt verricht geheel binnen de 'geluidzone - geluid verruimd' ligt: op een afstand van 100 m vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

2

Als de afstand tussen de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht en een geluidgevoelig gebouw kleiner is dan de afstand bedoeld in lid 1, onder a of b, geldt de waarde in afwijking van lid 1 ter plaatse van dat geluidgevoelig gebouw.

3

De waarden voor het geluid op een afstand, bedoeld in lid 1 onder a en b, gelden op een of meer punten waar het geluid representatief is liggend op een hoogte van 4 meter boven het plaatselijke maaiveld.

4

De waarden voor het geluid ter plaatse van een geluidgevoelig gebouw, bedoeld in lid 2, gelden:

- op de gevel, als het gaat om een geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen;
- op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen;
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen, als het gaat om een woonschip of woonwagen.

Artikel 10 Waarden voor geluid

1

Bij het verrichten van een activiteit is het geluid niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$, bedoeld in tabel 22c.10a.

Tabel 22c.10a:

	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2

Bij het verrichten van een activiteit is het geluid niet meer dan de waarden voor het maximale geluidniveau L_{Amax} , bedoeld in tabel 22c.10b.

Tabel 22c.10b:

	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen		70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden		65 dB(A)	65 dB(A)

3

Indien toepassing wordt gegeven aan artikel 22c.9, lid 2, gelden, in afwijking van lid 1 en lid 2, de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ en voor het maximale geluidniveau L_{Amax} , bedoeld in respectievelijk tabel 22c.10a en tabel 22c.10b, verhoogd met 5 dB(A), voor zover het gaat om een geluidgevoelig gebouw dat gelegen is op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein of in het gebied 'Bedrijventerrein - Drechthoek II' bedoeld in artikel 22c.14.

Paragraaf 2.1.3 Geur

Subparagraaf 2.1.3.1 Geur door activiteiten bedrijventerrein

Artikel 11 Toepassingsbereik

1

Subsubparagraaf 2.1.3.1 is van toepassing op de geur van activiteiten, anders dan wonen, op een bedrijventerrein.

2

Subsubparagraaf 2.1.3.1 is niet van toepassing op de geur waarvoor bij maatwerkvoorschrift is bepaald dat het niet representatief is voor een activiteit.

Artikel 12 Waar waarden gelden

1

De waarden voor de geur door een activiteit als bedoeld in artikel 22c.13 gelden:

- a. als de locatie waar de activiteit wordt verricht geheel of gedeeltelijk binnen de 'milieuzone - geur basis' ligt: op een afstand van 50 m vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
- b. als de locatie waar de activiteit wordt verricht geheel binnen de 'milieuzone - geur verruimd' ligt: op een afstand van 100 m vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

2

Als de afstand tussen de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht en een geurgevoelig gebouw kleiner is dan de afstand bedoeld in lid 1, onder a of b, geldt de waarde in afwijking van lid 1 ter plaatse van dat geurgevoelig gebouw.

3

De waarden voor de geur op een afstand, bedoeld in lid 1 onder a en b, gelden op een of meer punten waar de geur representatief is liggend op een hoogte van 1,5 meter boven het plaatselijke maaiveld.

4

De waarden voor de geur ter plaatse van een geurgevoelig gebouw, bedoeld in lid 2, gelden:

- a. op de gevel, als het gaat om een geurgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen;
- b. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geurgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen;
- c. op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen, als het gaat om een woonschip of woonwagen.

Artikel 13 Waarden voor geur

1

Bij het verrichten van een activiteit waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden is de geur niet meer dan de waarden bedoeld in tabel 22c.13a.

Tabel 22c.13a:

	Als 98-percentiel	Als 99,9-percentiel
geurniveau als gevolg van activiteiten	0,5 OU _E /m ³	2 OU _E /m ³

Hoofdstuk 3 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Afdeling 3.1 Gebieden

Paragraaf 3.1.1 Bedrijventerrein - Drechthoek II

Artikel 14 Aanwijzing en geometrische begrenzing

Er is een gebied 'Bedrijventerrein - Drechthoek II', waar de regels van deze subparagraaf 22c.3.1.1 gelden.

Artikel 15 Doelen en waarden

In het gebied 'Bedrijventerrein - Drechthoek II' gelden specifiek:

- a. de waarden, bedoeld in subparagraaf 22c.2.1.1 Geluid door infrastructuur;
- b. de waarden, bedoeld in subsubparagraaf 22c.2.1.2.1 Geluid door activiteiten bedrijventerrein;
- c. de waarden, bedoeld in subsubparagraaf 22c.2.1.3.1 Geur door activiteiten bedrijventerrein.

Artikel 16 Activiteiten

In het gebied 'Bedrijventerrein - Drechthoek II' zijn alleen de volgende activiteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan de daarbij behorende regels:

- a. Gebruiksactiviteiten:
 1. Subparagraaf 22c.4.3.1 Algemene bepalingen;
 2. Subparagraaf 22c.4.3.2 Bedrijf;
 3. Subparagraaf 22c.4.3.3 Dienstverlening;
 4. Subparagraaf 22c.4.3.4 Gebruik voor algemeen nut;
 5. Subparagraaf 22c.4.3.5 Kantoor;
 6. Subparagraaf 22c.4.3.6 Wonen;
 7. Functioneel ondersteunende activiteiten, zoals het gebruik van een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond voor toegangswegen, inritten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen en water.
- b. Bouwactiviteiten:
 1. Subparagraaf 22c.4.4.1 Algemene bepalingen;
 2. Subparagraaf 22c.4.4.2 Hoofdgebouwen;
 3. Subparagraaf 22c.4.4.3 Bijbehorende bouwwerken;
 4. Subparagraaf 22c.4.4.4 Overige bouwwerken;
- c. Aanlegactiviteiten: paragraaf 22c.4.5 Aanlegactiviteiten [werken en werkzaamheden];
- d. Milieubelastende activiteiten: paragraaf 22c.4.6 Milieubelastende activiteiten.

Afdeling 3.2 Aandachtsgebieden

Paragraaf 3.2.1 Aandachtsgebieden archeologie

Subparagraaf 3.2.1.1 Waarde - Aandachtsgebied archeologie - Middelhoge verwachting

Artikel 17 Aanwijzing en geometrische begrenzing

Er is een archeologisch aandachtsgebied 'Waarde - Aandachtsgebied archeologie - Middelhoge verwachting', waar de regels van deze subsubparagraaf 22c.3.2.1.1 gelden.

Artikel 18 Activiteiten

Ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden is in het archeologisch aandachtsgebied 'Waarde - Aandachtsgebied archeologie - Middelhoge verwachting' subsubparagraaf 22c.4.2.3.31 van toepassing.

Afdeling 3.3 Beperkingengebieden

Paragraaf 3.3.1 Waterstaat - Beperkingengebied waterkering

Artikel 19 Aanwijzing en geometrische begrenzing

Er is een beperkingengebied 'Waterstaat - Beperkingengebied waterkering', waar de regels van deze subparagraaf 22c.3.3.1 gelden.

Artikel 20 Activiteiten

Ter bescherming van regionale waterkeringen is in het beperkingengebied 'Waterstaat - Beperkingengebied waterkering' subsubparagraaf 22c.4.2.4.1 Waterkering van toepassing.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Afdeling 4.1 Algemene bepalingen

Paragraaf 4.1.1 Algemene regels voor activiteiten

Subparagraaf 4.1.1.1 Parkeren

Artikel 21 Toepassingsbereik

Subsubparagraaf 22c.4.1.1.1 is van toepassing op het bouwen en gebruiken van een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond.

Artikel 22 Specifieke zorgplicht parkeren

1

Degene die een bouwactiviteit of gebruiksactiviteit verricht is verplicht om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

2

De plicht bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat locaties slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 23 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

1

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk en artikel 22.26 worden verbonden over artikel 22c.22.

2

Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de eis in artikel 22c.22, tweede lid mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving.

3

Bij het stellen van maatwerkvoorschriften of het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning neemt het college de 'Herziening Nota Parkeernormen 2018' of diens rechtsopvolger in acht.

4

Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk of artikel 22.26 kan worden verbonden.

Afdeling 4.2 Thematische beoordelingsregels omgevingsvergunning

Paragraaf 4.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 24 Algemene bepaling

In deze paragraaf 22c.4.2 worden regels gesteld over het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning, die is vereist op grond van dit hoofdstuk en artikel 22.26.

Paragraaf 4.2.2 Geluid door infrastructuur

Subparagraaf 4.2.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 25 Toepassingsbereik

1

Subparagraaf 22c.4.2.2 is van toepassing op het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied van:

- a. wegen met geluidproductieplafonds; en
- b. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

2

Subparagraaf 22c.4.2.2 is eveneens van toepassing op het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied als bedoeld in artikel 12.7 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

3

Subparagraaf 22c.4.2.2 is niet van toepassing op het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor een duur van niet meer dan tien jaar, op voorwaarde dat:

- a. rekening gehouden wordt met het geluid door wegen op het geluidgevoelige gebouw, waarbij de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op dat gebouw wordt beoordeeld;
- b. het geluid door wegen op het geluidgevoelige gebouw aanvaardbaar is.

Artikel 26 Geluid: waar waarden gelden

De waarden voor het geluid door infrastructuur gelden:

- a. als het gaat om een bestaand geluidgevoelig gebouw: op de gevel;
- b. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen;
- c. in afwijking van sub a en b, als het gaat om een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen;
- d. als het gaat om een geluidgevoelige ruimte: in de geluidgevoelige ruimte.

Subparagraaf 4.2.2.27 Nieuw geluidgevoelig gebouw

Artikel 27 Toepassingsbereik

Subsubparagraaf 22c.4.2.2.27 is van toepassing op het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw binnen het geluidaandachtsgebied van een weg.

Artikel 28 Aanvaardbaarheid: standaardwaarde

Een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt alleen toegelaten, als wordt voldaan aan de standaardwaarde voor geluid door infrastructuur die specifiek geldt voor het betreffende gebied volgens afdeling 22c.3.

Artikel 29 Aanvaardbaarheid: overschrijding standaardwaarde

1

In afwijking van artikel 22c.28 kan het nieuwe geluidgevoelige gebouw ook worden toegelaten als:

- a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen;
- b. de overschrijding van de standaardwaarden door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;

- c. het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de grenswaarden, die specifiek gelden voor het betreffende gebied volgens afdeling 22c.3;
- d. wordt geoordeeld dat het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is;
- e. bij de beslissing het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel wordt betrokken.

2

Bij de toepassing van het eerste lid worden de geluidbeperkende maatregelen in aanmerking genomen die financieel doelmatig zijn en waartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

3

Bij de toepassing van het eerste lid wordt het gezamenlijke geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw bepaald en in de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 22c.24 vastgelegd.

Paragraaf 4.2.3 Archeologie

Subparagraaf 4.2.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 30 Toepassingsbereik

Subparagraaf 22c.4.2.3 is van toepassing op het toelaten van activiteiten in een aandachtsgebied archeologie.

Subparagraaf 4.2.3.31 Bodemingrepen 2500 m2 en 30 cm -mv

Artikel 31 Toepassingsbereik

Subsubparagraaf 22c.4.2.3.1 is van toepassing op het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van werkzaamheden met een gezamenlijke oppervlakte van 2500 m² of meer, indien dit gepaard gaat met bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld.

Artikel 32 Aanvaardbaarheid

De activiteit wordt alleen toegelaten, als:

- a. de archeologische waarde als bedoeld in artikel 22c.33 niet wordt geschaad; of
- b. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 22c.24 voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 22c.34.

Artikel 33 Aanvraagvereisten

Tot de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 22c.69 en artikel 22.35 van het omgevingsplan behoort in elk geval een rapport waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 34 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 22c.32, aanhef en onder b, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:

- a. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in situ kunnen worden behouden;
- b. het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. het laten begeleiden van een activiteit die tot bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties; en

- d. het verrichten van een opgraving of een archeologische begeleiding op een bepaalde wijze, als die wijze in overeenstemming is met artikel 5.4, eerste en tweede lid, van de Erfgoedwet.

Paragraaf 4.2.4 Infrastructuur

Subparagraaf 4.2.4.1 Waterkering

Artikel 35 Toepassingsbereik

Subsubparagraaf 22c.4.2.4.1 is van toepassing op het toelaten van activiteiten in het 'Waterstaat - Beperkingengebied waterkering'.

Artikel 36 Aanvaardbaarheid

De activiteit wordt alleen toegelaten, als daardoor geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding, het onderhoud of de versterking van de regionale waterkering.

Artikel 37 Aanvraagvereisten

Tot de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 22c.69 en artikel 22.35 van het omgevingsplan behoort in elk geval een advies van de waterbeheerder over de mogelijke belemmeringen als bedoeld in artikel 22c.36.

Afdeling 4.3 Gebruiksactiviteiten

Paragraaf 4.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 38 Aanwijzing activiteiten

Paragraaf 22c.4.3 gaat over het gebruiken van een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond.

Paragraaf 4.3.2 Bedrijf

Subparagraaf 4.3.2.1 Bedrijfskavels

Artikel 39 Aanwijzing activiteiten

Subsubparagraaf 22c.4.3.2.1 gaat over de volgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. bedrijven met een van de volgende hoofdactiviteiten:
 1. produceren, vervaardigen, verwerken, bewerken, herstellen en installeren van goederen;
 2. verzamelen, opslaan, distribueren en verhuren van goederen, waaronder op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie;
 3. onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
 4. groothandel;
- b. detailhandel uitsluitend als ondergeschikte detailhandel behorende bij de bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruik voor kantoor als nevenactiviteit, mits deze kantoren een functioneel ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit van het bedrijf.

Artikel 40 Gebruiksregels

- a. Een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond gebruiken voor de doeleinden omschreven in artikel 22c.39 is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied noord' en 'overige zone - kavelgebied zuid';
- b. het bruto-vloeroppervlak van een functioneel ondersteunend kantoor bedraagt maximaal 50% van het totale bruto-vloeroppervlak van het bedrijf.

Artikel 41 Gebruiksverbod

De volgende gebruiksactiviteiten zijn niet toegestaan:

- a. het gebruiken van een bouwwerk voor een distributiecentrum met een bruto-vloeroppervlak van meer dan 10.000 m²;
- b. activiteiten die in aanzienlijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. milieubelastende activiteiten die op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving verboden zijn om zonder omgevingsvergunning te verrichten, als die onderdeel zijn van een mer-plichtig project zoals bedoeld in afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit;
- d. het exploiteren van IPPC-installaties;
- e. activiteiten zoals bedoeld in onderdeel A1a, A7, B, D en E van bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- f. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- g. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Artikel 42 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond te gebruiken voor de activiteiten zoals bedoeld in artikel 22c.39 onder a met een bruto-vloeroppervlak van minder dan 500 m².

Artikel 43 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22c.42 kan alleen worden verleend als de vestiging van het bedrijf op de betreffende locatie noodzakelijk wordt geacht, rekening houdend met:

- a. de aard van de bedrijfsmatige activiteiten;
- b. de milieubelasting van de activiteiten;
- c. de inpasbaarheid op een locatie buiten het bedrijventerrein.

Paragraaf 4.3.3 Dienstverlening

Artikel 44 Aanwijzing activiteiten

Subparagraaf 22c.4.3.3 gaat over het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, in de vorm van:

- a. zakelijke dienstverlening: aan kantoorfunctie verwante dienstverlening, zoals uitzendbureau, makelaarskantoor of bankfiliaal;
- b. zakelijke dienstverlening in multifunctionele ruimten, zoals lokalen voor vergaderingen, cursussen, trainingen, examens of exposities.

Artikel 45 Gebruiksregels

Een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond gebruiken voor de doeleinden omschreven in artikel 22c.44 is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsaccent'.

Paragraaf 4.3.4 Gebruik voor algemeen nut

Artikel 46 Aanwijzing activiteiten

Subparagraaf 22c.4.3.4 gaat over het gebruik voor doeleinden van algemeen nut, waaronder:

- a. verkeers- en verblijfsdoeleinden zoals wegen, inritten, voet- en fietspaden en straatmeubilair;
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 47 Gebruiksregels

Een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond gebruiken voor de doeleinden omschreven in artikel 22c.46 is toegestaan.

Paragraaf 4.3.5 Kantoor

Artikel 48 Aanwijzing activiteiten

Subparagraaf 22c.4.3.5 gaat over het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet rechtstreeks te woord gestaan en geholpen wordt.

Artikel 49 Gebruiksregels

- a. Een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond gebruiken voor de doeleinden omschreven in artikel 22c.48 is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsaccent';
- b. uitsluitend kleinschalige zelfstandige kantoren zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. kantoren uitsluitend zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping;
 - 2. per aanduiding 'overige zone - bebouwingsaccent' het bruto-vloeroppervlak maximaal 500 m² bedraagt.

Paragraaf 4.3.6 Wonen

Artikel 50 Aanwijzing activiteiten

Subparagraaf 22c.4.3.6 gaat over:

- a. wonen;
- b. in samenhang met het wonen het uitoefenen van aan-huis-gebonden-beroepen en -bedrijven;
- c. in samenhang met het wonen het verrichten van nevenactiviteiten bij een voormalig agrarisch bedrijf;
- d. bij het wonen behorende functioneel ondersteunende activiteiten.

Artikel 51 Gebruiksregels

- a. Een bouwwerk, een gebouwerf of een ander stuk grond gebruiken voor de doeleinden omschreven in artikel 22c.50 is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen'.
- b. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- d. Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan, voor zover:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van deze activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - 2. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten.

- e. Nevenactiviteiten bij een voormalig agrarisch bedrijf zijn toegestaan, voor zover:
1. de activiteit plaatsvindt op gronden of in bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijfscomplex, waar de agrarische activiteiten reeds zijn gestaakt;
 2. het gaat om een nevenactiviteit aangegeven in tabel 22c.51, waarbij het oppervlak van de gronden en bebouwing gebruikt voor de nevenactiviteiten niet groter is dan is aangegeven in de tabel;
 3. bij een combinatie van nevenactiviteiten het oppervlak aan bebouwing gebruikt voor de nevenactiviteiten niet groter is dan 400 m².

Tabel 22c.51:

Nevenactiviteit	Max. oppervlak gronden	Max. vloeroppervlak in bebouwing
veehandelsbedrijven; africhtingsbedrijven voor paarden	-	400 m ²
veearts; hoefsmederij	-	400 m ²
recreatieve paardenhouderij	1.200 m ² voor een paardenbak, binnen het bouwvlak	400 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	400 m ²
verkoop streekeigen producten, boerderijwinkel	-	100 m ²
kinderboerderij	-	400 m ²
kano-, roeiboot- of fietsverhuur	-	400 m ²
kleinschalig kamperen	2.500 m ²	50 m ² , uitsluitend t.b.v. sanitair/ opslag
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)	-	200 m ²
kampeerboerderij	-	400 m ²
kleinschalige horecagelegenheid	-	100 m ²
museum/ tentoonstellingsruimte	-	100 m ²
kunst- of antiekhandel	-	400 m ²

Afdeling 4.4 **Bouwactiviteiten**

Paragraaf 4.4.1 **Algemene bepalingen**

Artikel 52 **Aanwijzing activiteit**

Paragraaf 22c.4.4 gaat over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Artikel 53 **Bouwverbod**

Het is verboden om een activiteit zoals aangewezen in artikel 22c.52 te verrichten, tenzij in deze paragraaf 22c.4.4 anders is bepaald.

Artikel 54 Meetbepalingen

1

Voor de toepassing van de regels in deze afdeling worden de waarden die daarin in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2

Voor de toepassing van het eerste lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

3

In het bijzonder worden de volgende zaken als volgt gemeten:

- a. afstanden tussen bouwwerken onderling en tussen bouwwerken en perceelsgrenzen: op het punt waar deze afstanden het kortst zijn;
- b. breedte, lengte en diepte van een gebouw: tussen de lijnen getrokken door de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het aansluitend afgewerkt terrein tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken, het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenwerkse maten van de draagconstructie, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de vloeroppervlakte: de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Paragraaf 4.4.2 Hoofdgebouwen

Artikel 55 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf 22c.4.4.2 zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied 'Bedrijventerrein - Drechthoek II'.

Artikel 56 Aanwijzing activiteiten

1

Subparagraaf 22c.4.4.2 gaat over het bouwen van een hoofdgebouw.

2

Subparagraaf 22c.4.4.2 gaat niet over het uitbreiden van een hoofdgebouw.

Artikel 57 Bijzondere beoordelingsregels - bedrijfsbebouwing

1

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied noord' en 'overige zone - kavelgebied zuid' gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied noord' bedraagt maximaal 8 m;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied zuid' bedraagt maximaal 10 m;

- d. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - lagere bouwhoogte' maximaal 5 m;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub b en c bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsaccent' minimaal 11,5 m en maximaal 12 m;
- f. het bebouwingspercentage per bedrijfsperceel bedraagt maximaal 80%;
- g. voor zover gebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot deze grens ten minste 2 m;
- h. voor zover het gaat om een gevel die is georiënteerd op de aanduiding 'overige zone - gevellijn 1':
 - 1. wordt 100% van de gevel in die gevellijn gebouwd;
 - 2. is de breedte van de gevel gelijk aan de breedte van het bouwperceel;
- i. voor zover het gaat om een gevel die is georiënteerd op de aanduiding 'overige zone - gevellijn 2':
 - 1. wordt minimaal 50% van de gevel op een afstand van maximaal 5 m van die gevellijn gebouwd;
 - 2. wordt minimaal 30% van de gevel uitgevoerd als representatieve gevel;
- j. voor zover het gaat om een gevel die is georiënteerd op de aanduiding 'overige zone - gevellijn 3': wordt 100% van de gevel in die gevellijn gebouwd;
- k. voor zover het gaat om een gevel die is georiënteerd op de aanduiding 'overige zone - gevellijn 4': wordt 100% van de gevel uitgevoerd als representatieve gevel;
- l. onder een representatieve gevel als bedoeld in sub i en k wordt verstaan:
 - 1. een gevel met een minimale hoogte van 8 m; en
 - 2. een gevel die zich door middel van de plaatsing van de hoofdentree en herkenbare raampartijen oriënteert op de openbare ruimte.

2

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als het hoofdgebouw toelaatbaar is volgens de regels in paragraaf 22c.4.2 Thematische beoordelingsregels omgevingsvergunning.

Artikel 58 Bijzondere beoordelingsregels - woonbebouwing

1

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen' gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 10 m;
- c. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 m;
- d. de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, bedraagt maximaal 750 m³.

2

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als het hoofdgebouw toelaatbaar is volgens de regels in paragraaf 22c.4.2 Thematische beoordelingsregels omgevingsvergunning.

Paragraaf 4.4.3 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 59 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf 22c.4.4.3 zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied 'Bedrijventerrein - Drechthoek II'.

Artikel 60 Aanwijzing activiteit

Subparagraaf 22c.4.4.3 gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 61 Bijzondere beoordelingsregels - bedrijfsbebouwing

1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied noord' en 'overige zone - kavelgebied zuid' gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied noord' bedraagt maximaal 8 m;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied zuid' bedraagt maximaal 10 m;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - lagere bouwhoogte' maximaal 5 m;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub b en c bedraagt de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsaccent' minimaal 11,5 m en maximaal 12 m;
- f. het bebouwingspercentage per bedrijfsterrein bedraagt maximaal 80%;
- g. op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- h. voor zover gebouwen en overkappingen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot deze grens ten minste 2 m.

2

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als het bijbehorende bouwwerk toelaatbaar is volgens de regels in paragraaf 22c.4.2 Thematische beoordelingsregels omgevingsvergunning.

Artikel 62 Bijzondere beoordelingsregels - woonbebouwing

1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen' gelden de volgende regels:

- a. voor zover gebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot deze grens ten minste 2 m;
- b. bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen bij de woning worden ten minste 1 m terugliggend op de voorgevelrooilijn gebouwd.
- c. ten aanzien van de maatvoering van bijbehorende bouwwerken gelden de maten in onderstaande tabel:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de woning		50 m ²	de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de woning			3 m	5 m
aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, inclusief de woning	750 m ³			

met dien verstande dat:

- I. voor zover de bestaande inhoudsmaat van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, afwijkt van de norm van maximaal 750 m³, de bestaande inhoudsmaat van alle gebouwen als maximale inhoudsmaat geldt; en
- II. voor bebouwing bij een voormalig agrarisch bedrijf het volgende geldt:

- a. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
- b. nieuwbouw van bijgebouwen is enkel toegestaan indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 200 m²;
- c. het gebruik van kassen, niet zijnde een hobbykas, is in geen geval toegestaan.

2

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als het bijbehorend bouwwerk toelaatbaar is volgens de regels in paragraaf 22c.4.2 Thematische beoordelingsregels omgevingsvergunning.

Paragraaf 4.4.4 Overige bouwwerken

Artikel 63 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf 22c.4.4.4 zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied 'Bedrijventerrein - Drechthoek II'.

Artikel 64 Aanwijzing activiteit

Subparagraaf 22c.4.4.4 gaat over het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken bedoeld in subparagraaf 22c.4.4.2 en subparagraaf 22c.4.4.3.

Artikel 65 Bijzondere beoordelingsregels - bedrijfsbebouwing

1

Voor het bouwen van overige bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied noord' en 'overige zone - kavelgebied zuid' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt:
 - 1. voor de voorgevelrooilijn: maximaal 1 m;
 - 2. elders: maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van reclame-, naams- of oriëntatieborden op de bouwkavel bedraagt maximaal 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal de bouwhoogte van hoofdgebouwen die is toegestaan binnen de kavelgebieden, zoals bedoeld in artikel 22c.57;
- d. dakterrassen zijn niet toegestaan.

2

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als het bouwwerk toelaatbaar is volgens de regels in paragraaf 22c.4.2 Thematische beoordelingsregels omgevingsvergunning.

Artikel 66 Bijzondere beoordelingsregels - woonbebouwing

1

Voor het bouwen van overige bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wonen' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt:
 - 1. voor de voorgevelrooilijn: maximaal 1 m;
 - 2. elders: maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

2

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als het bouwwerk toelaatbaar is volgens de regels in paragraaf 22c.4.2 Thematische beoordelingsregels omgevingsvergunning.

Afdeling 4.5 *Aanlegactiviteiten [werken en werkzaamheden]*

Paragraaf 4.5.1 *Algemene bepalingen*

Artikel 67 *Aanwijzing activiteiten*

Paragraaf 22c.4.5 gaat over het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 68 *Meetbepalingen*

Artikel 22c.54 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 69 *Aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf 22c.4.5 worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. informatie over:
 1. de te gebruiken materialen;
 2. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie; en
 3. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit;
- b. informatie die nodig is voor de toetsing aan de regels in paragraaf 22c.4.2.

Paragraaf 4.5.2 *Aanlegactiviteiten in een aandachtsgebied archeologie*

Artikel 70 *Toepassingsbereik*

Subparagraaf 22c.4.5.2 is van toepassing in het archeologisch aandachtsgebied 'Waarde - Aandachtsgebied archeologie - Middelhoge verwachting'.

Artikel 71 *Specifiek oogmerk*

De regels over aanlegactiviteiten in deze subparagraaf 22c.4.5.2 zijn specifiek gesteld met het oog op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 72 *Aanwijzing activiteiten*

Subparagraaf 22c.4.5.2 gaat over de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging, al dan niet door tijdelijke grondopslag;
- d. het aanplanten van bos of boomgaard met diepwortelende beplanting;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verhogen of verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen of andere oppervlaktewateren.

Artikel 73 *Vergunningplicht*

1 *Verbod*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten bedoeld in artikel 22c.72 te verrichten.

2 Uitzondering

Het eerste lid is niet van toepassing als:

- a. de activiteiten worden verricht ten dienste van archeologisch onderzoek;
- b. de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het eerste lid.

Artikel 74 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de werken of werkzaamheden toelaatbaar zijn volgens de regels in subparagraaf 22c.4.2.3.

Paragraaf 4.5.3 Aanlegactiviteiten in een beperkingengebied waterkering

Artikel 75 Toepassingsbereik

Subparagraaf 22c.4.5.3 is van toepassing in het 'Waterstaat - Beperkingengebied waterkering'.

Artikel 76 Specifiek oogmerk

De regels over aanlegactiviteiten in deze subparagraaf 22c.4.5.3 zijn specifiek gesteld met het oog op de bescherming van de waterkering.

Artikel 77 Aanwijzing activiteiten

Subparagraaf 22c.4.5.3 gaat over de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging, al dan niet door tijdelijke grondopslag;
- d. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanplanten van bos of boomgaard met diepwortelende beplanting;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verhogen of verlagen van het waterpeil;
- i. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen of andere oppervlaktewateren.

Artikel 78 Vergunningplicht

1

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten bedoeld in artikel 22c.77 te verrichten.

2

Het eerste lid is niet van toepassing als:

- a. de activiteiten worden verricht ten dienste van de waterkering;
- b. de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het eerste lid;
- c. de oppervlakte van de verharding als bedoeld in artikel 22c.77 onder d hoogstens 50 m² bedraagt.

Artikel 79 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de werken of werkzaamheden toelaatbaar zijn volgens de regels in subsubparagraaf 22c.4.2.4.1.

Paragraaf 4.5.4 Aanbrengen en voeren van handelsreclame

Artikel 80 Toepassingsbereik

Subparagraaf 22c.4.5.4 is van toepassing op handelsreclame op of aan een gevel van een bouwwerk.

Artikel 81 Aanwijzing activiteiten

Subparagraaf 22c.4.5.4 gaat over het aanbrengen en voeren van handelsreclame op of aan een gevel van een bouwwerk.

Artikel 82 Verbod

- a. De in artikel 22c.81 aangewezen activiteiten zijn verboden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied noord', voor zover het gaat om een gevel die is georiënteerd op de aanduiding 'overige zone - gevellijn 1' of de aanduiding 'overige zone - gevellijn 4'.
- a. De in artikel 22c.81 aangewezen activiteiten zijn verboden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kavelgebied zuid', voor zover het gaat om een gevel die is georiënteerd op de aanduiding 'overige zone - gevellijn 4'.

Afdeling 4.6 Milieubelastende activiteiten

Paragraaf 4.6.1 Algemene bepalingen

Artikel 83 Toepassingsbereik

1

Paragraaf 22c.4.6 is van toepassing op een milieubelastende activiteit als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet.

2

Paragraaf 22c.4.6 is niet van toepassing op:

- a. wonen;
- b. het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein;
- c. een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht;
- d. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- e. een evenement:
 1. dat ergens anders plaatsvindt dan op een locatie voor evenementen;
 2. dat geen festiviteit als bedoeld in artikel 5.68 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is; of
 3. waarover geluidregels zijn gesteld bij of krachtens een gemeentelijke verordening;
- f. het verrichten van werkzaamheden met een mobiele installatie op een weiland, akker of bos die geen verplaatsbaar mijnbouwwerk als bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving is; en
- g. bruggen, viaducten, verkeerstunnels en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor het vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen.

3

Het tweede lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die bestaan uit het lozen op of in de bodem of op de riolering, voor zover het gaat om de gevolgen van het lozen voor de bodem, voor de voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater of voor het zuiveringstechnisch werk.

4

Het tweede lid geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in paragraaf 22.3.7 van het omgevingsplan.

Artikel 84 Oogmerken

De regels in deze paragraaf 22c.4.6 zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. het beschermen van het milieu, waaronder:
 1. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
 2. het doelmatig gebruik van energie en grondstoffen; en
 3. een doelmatig beheer van afvalstoffen.

Artikel 85 Maatwerkvoorschriften

1

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de subparagrafen 22c.4.6.2 tot en met 22c.4.6.5.

2

Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de subparagrafen 22c.4.6.2 tot en met 22c.4.6.5.

3

Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op de belangen, bedoeld in artikel 22c.84.

4

Op het stellen van een maatwerkvoorschrift over een milieubelastende activiteit zijn de instructieregels in paragraaf 5.1.4 en artikel 5.165 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, van overeenkomstige toepassing.

Paragraaf 4.6.2 Geluid door activiteiten

Artikel 86 Toepassingsbereik

1

Subparagraaf 22c.4.6.2 is van toepassing op het geluid door activiteiten op een bedrijventerrein.

2

Subparagraaf 22c.4.6.2 is niet van toepassing op:

- a. activiteiten die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht;
- b. windturbines en windparken;
- c. civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
- d. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- e. de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidsbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval; en
- f. wonen.

Artikel 87 Waarden voor geluid

Bij het verrichten van de activiteit wordt voldaan aan de waarden voor geluid door activiteiten zoals bepaald in subsubparagraaf 22c.2.1.2.1 Geluid door activiteiten bedrijventerrein.

Artikel 88 Geluid: meerdere activiteiten beschouwen als één activiteit

Voor de toepassing van subparagraaf 22c.4.6.2 worden als één activiteit beschouwd meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:

- a. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
- b. elkaar functioneel ondersteunen.

Paragraaf 4.6.3 Geur door activiteiten

Artikel 89 Toepassingsbereik

1

Subparagraaf 22c.4.6.3 is van toepassing op de geur door activiteiten op een bedrijventerrein.

2

Subparagraaf 22c.4.6.3 is niet van toepassing op:

- a. activiteiten die plaatsvinden op een industrieterrein;
- b. activiteiten die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht;
- c. het exploiteren van zuiveringstechnische werken;
- d. het houden van landbouwhuisdieren of andere agrarische activiteiten;
- e. het houden van paarden en pony's voor het berijden; en
- f. wonen.

Artikel 90 NTA9065

Op het bepalen van geur door activiteiten is de Nederlandse Technische Afspraak 9065 van juni 2023 van toepassing.

Artikel 91 Waarden voor geur

Bij het verrichten van de activiteit wordt voldaan aan de waarden voor geur door activiteiten zoals bepaald in subsubparagraaf 22c.2.1.3.1 Geur door activiteiten bedrijventerrein.

Paragraaf 4.6.4 Milieubelastende activiteiten bij bedrijfsmatige activiteiten

Subparagraaf 4.6.4.1 Mechanisch bewerken van diverse materialen

Artikel 92 Aanwijzing activiteit: mechanisch bewerken materialen

Als milieubelastende activiteit wordt aangewezen het mechanisch bewerken van rubber, kunststof, papier, karton, textiel, bont, leer, kurk, hout of houtachtig materiaal en steen.

Artikel 93 Stof: gesloten ruimte

- a. Met het oog op het beperken van emissies in de lucht wordt de activiteit die is aangewezen in artikel 22c.92 in een gesloten ruimte verricht of met gereedschap dat is uitgerust met een geïntegreerde stofafzuiginstallatie.
- b. Bij het bewerken van steen en gips worden natte werkmethoden gebruikt.
- c. Onder natte werkmethoden wordt verstaan:
 - 1. mechanische bewerking van steen met waterkoeling waarbij de waterstraal of het watergordijn zo is gedimensioneerd dat geen zichtbare stofvorming optreedt;
 - 2. mechanische ruimteafzuiging waarbij een geschikte waterwand wordt gebruikt.

Paragraaf 4.6.5 Milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's

Subparagraaf 4.6.5.1 Energieopslagsystemen

Artikel 94 Aanwijzing activiteiten

Subsubparagraaf 22c.4.6.5.1 is van toepassing op het in werking hebben van een energieopslagsysteem: een systeem voor het opslaan van energie die op een bepaald moment wordt geproduceerd voor gebruik op een later tijdstip om onevenwichtigheden tussen energievraag en energieproductie te verminderen.

Artikel 95 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, een gebouw of een ander stuk grond te gebruiken voor de doeleinden omschreven in artikel 22c.94.

Artikel 96 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen nadelige gevolgen heeft voor de veiligheid in de omgeving daarvan. Bij de beoordeling wordt voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden met het belang van:

- a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- c. de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Artikel 97 Aanvraagvereisten

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

- a. de fysieke kenmerken van de milieubelastende activiteit;
- b. de coördinaten van de relevante onderdelen van de milieubelastende activiteit.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht

Afdeling 5.1 Overgangsrecht

Paragraaf 5.1.1 Overgangsrecht bestaande bouwwerken en gebruiksactiviteiten

Artikel 98 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van hoofdstuk 22c aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de regels van hoofdstuk 22c, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1, met maximaal 10%.

3

Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van hoofdstuk 22c, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de voorheen geldende regels, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Artikel 99 Overgangsrecht bestaande gebruiksactiviteiten

1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van hoofdstuk 22c en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in lid 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat hoofdstuk strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3

Indien het gebruik, bedoeld in lid 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van hoofdstuk 22c voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4

Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende regels, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

KuiperCompagnons B.V.

www.kuipercompagnons.nl

CONTACTGEGEVENS

+31 (0)10 - 433 00 99

kuiper@kuiper.nl

BEZOEKADRES

Van Nelle Fabriek

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

Gebouw thee 0, ingang 4

POSTADRES

Van Nelle Fabriek

Postbus 13042

3004 HA Rotterdam



KUIPER
COMPAGNONS