Bijlage A: wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen, bestaande uit regels, algemene toelichting, artikelsgewijze toelichting, motivering en bijlagen

Inhoudsopgave

Wijzigingsbesluit	pagina 1
Regels	pagina 3
Toelichting	
Algemene toelichting omgevingsplan	pagina 93
Artikelsgewijze toelichting	pagina 121
Motivering	pagina 254

Gemeente Amstelveen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amstelveen

Wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen

De gemeenteraad van de gemeente Amstelveen;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders van xxx 2025;

gelet op:

a. artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:
    1. in afwijking van artikel 3:1, eerste lid, aanhef en onder b van de Algemene wet bestuursrecht de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;
    2. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren kan brengen over het ontwerpbesluit;
c. de inspraakreacties en vooroverlegreacties die zijn ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het concept ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen, opgenomen en van een reactie voorzien in de Nota van beantwoording participatie- en vooroverlegreacties op het concept ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen (bijlage 1);
d. dat het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen gedurende de periode van zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 6 juni 2025 tot en met 17 juli 2025 en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
e. de ontvangen zienswijzen tegen het ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen en de beantwoording daarvan, zoals opgenomen als bijlage bij de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp wijziging omgevingsplan Amstelveen Bruidsschat bouwen (bijlage 2);
f. de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht, zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amstelveen (bijlage 3);
g. dat de inhoudelijke onderbouwing voor deze wijziging van het omgevingsplan is opgenomen in de Motivering;

Besluit;

Artikel I Wijziging omgevingsplan

Het wijzigingsbesluit 'Omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen' vast te stellen en het omgevingsplan gemeente Amstelveen te wijzigen, zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als ‘Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen’.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Amstelveen, in vergadering op xxxx d.d.

De gemeenteraad van de gemeente Amstelveen
De voorzitter

Tjapko Poppens
De secretaris

Bert Winthorst

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

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

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

concept

Tegen het wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat kan gedurende de beroepstermijn. Het beroep dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
Voor het op andere wijze dan schriftelijk instellen van beroep, wordt verwezen naar de website van de Raad van State. Een belanghebbende kan altijd beroep instellen, ook als hij geen zienswijzen heeft ingediend op het ontwerpwijzigingsbesluit. Een niet-belanghebbende kan ook beroep instellen als hij:
- een zienswijze tegen het ontwerp-omgevingsplan heeft ingediend; of
- geen zienswijze heeft ingediend en kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zienswijzen in te dienen; of
- beroep wil instellen tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan heeft aangebracht.
Het wijzigingsbesluit treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het wijzigingsbesluit, ook al is er beroep ingesteld, in werking treedt. Degene die beroep heeft ingesteld kan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken om met het oog op onverwijlde spoed een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek dient geadresseerd te worden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ter attentie van de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
Onder de Omgevingswet heeft een verzoek om voorlopige voorziening géén schorsende werking. Dat betekent dat het indienen van een voorlopige voorziening er niet automatisch voor zorgt dat een omgevingsplan voorlopig niet uitgevoerd kan worden. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Concept

Concept

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN~~

~~Artikel 1.1 Begripsbepalingen~~

~~1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.~~

~~2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.~~

[Vervallen]

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 2~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

C

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 3~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 4~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 5~~

~~[Gereserveerd]~~

[Vervallen]

F

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 6~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

G

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 7~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

H

Hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 8~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

I

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 9~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

J

Hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 10~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

K

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Hoofdstuk 11~~

~~[Gereserveerd]~~

Concept

[Vervallen]

L

Hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 12**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

M

Hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 13**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

N

Hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 14**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

O

Hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 15**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

P

Hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 16**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

Q

Hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 17**~~

~~[Gereserveerd]~~

concept

[Vervallen]

R

Na hoofdstuk 17 worden zestien hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan en de daarop berustende bevoegdheden.

2. 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, tenzij in bijlage II bij dit omgevingsplan daarvan is afgeweken, dan wel in de regels een andere begripsbepaling is opgenomen.

3. Voor zover regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, nog niet zijn komen te vervallen, dan zijn bij de toepassing van die regels de daarvoor relevante begripsbepalingen van toepassing zoals opgenomen in dat tijdelijk deel.

4. In aanvulling op het eerste en tweede lid zijn daar waar een TAM-IMRO omgevingsplan geldt de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in dat TAM-IMRO omgevingsplan van toepassing op de regels in dat TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 1.2 Meet- en rekenbepaling

1. Ter plaatse van de aanduiding 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' zijn de meet- en rekenbepalingen zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels over gebruik in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

2. In aanvulling op het eerste lid zijn daar waar een TAM-IMRO omgevingsplan geldt de meet- en rekenbepalingen zoals die zijn opgenomen in dat TAM-IMRO omgevingsplan van toepassing op de regels in dat TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 1.3 Normadressaat

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

2. Aan de regels wordt eveneens voldaan door degene die tot het verrichten van de activiteit gelegenheid biedt, dan wel door degene die het beheer over een bepaald gebied of bouwwerk voert.

Artikel 1.4 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het bevoegd gezag, 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 1.5 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat

1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in artikel 1.4, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.

Concept

Concept

Artikel 1.6 Gegevens en bescheiden op verzoek van het bevoegd gezag

1. Op verzoek van het bevoegd gezag worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om te bezien of de algemene regels uit dit omgevingsplan en maatwerkvoorschriften op grond van dit omgevingsplan voor de activiteit toereikend zijn.

2. Op verzoek van het bevoegd gezag worden, in aanvulling op de aanvraagvereisten in dit omgevingsplan, de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om te bezien of de activiteit voldoet aan de beoordelingsregels uit dit omgevingsplan.

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

Artikel 1.7 Geografisch werkingsgebied van de regels

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

2. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat een overzicht van informatieobjecten.

Artikel 1.8 Anti dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van het gebruik dan wel een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere (bouw)plannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Doelen

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 landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
f. het tegengaan van klimaatverandering;
g. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
h. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
i. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
j. het beheren van infrastructuur;
k. het gebruiken van bouwwerken;
l. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
m. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
n. het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
o. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
p. het kunnen overschakelen van fossiele energie naar hernieuwbare energie;
q. het bereikbaar en toegankelijk maken van gebieden;
r. het beschermen en waar mogelijk vergroten van de openheid van het landschap;
s. het tegengaan van verrommeling van erven en terreinen en behoud van beeldkwaliteit van bebouwing;
t. het behouden en herstellen van waardevolle bouwwerken en landschappelijke elementen;
u. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing.

Hoofdstuk 3 Omgevingswaarden en programma's

Afdeling 3.1 Omgevingswaarden

concept

Paragraaf 3.1.1 Verplichte omgevingswaarden

[Gereserveerd]

Paragraaf 3.1.2 Facultatieve omgevingswaarden

[Gereserveerd]

Afdeling 3.2 Programma's met programmatische aanpak

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Afdeling 4.1 Thema's

Paragraaf 4.1.1 Bouwwerken en andere werken

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken.

Artikel 4.2 Doelen bouwwerken en andere werken

Voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen, bedoeld in artikel 2.1:

a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
b. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
c. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
f. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
g. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress; en
h. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

Artikel 4.3 Hoofdgebouw bouwen

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

a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
b. paragraaf 6.2.2 - bouwen van hoofdgebouwen; en
c. paragraaf 6.2.6 - ondergronds bouwen.

Artikel 4.4 Woonschepen bouwen

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

a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
b. paragraaf 6.2.3 - woonschepen bouwen; en
c. artikel 6.105 - vergunningplicht en verbod bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.5 Woonarken bouwen

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

a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
b. paragraaf 6.2.4 - woonarken bouwen; en
c. artikel 6.105 - vergunningplicht en verbod bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.6 Woonwagens bouwen

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

concept

a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
b. paragraaf 6.2.5 - woonwagen bouwen; en
c. artikel 6.105 - vergunningplicht en verbod bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.7 Bedrijfswoningen bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bedrijfswoning voldaan aan:
a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
b. paragraaf 6.2.7 - bedrijfswoning bouwen; en
c. paragraaf 6.2.6 - ondergronds bouwen.

Artikel 4.8 Bijbehorende bouwwerken bouwen

1. Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen het ambtsgebied voldaan aan:
   a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
   b. paragraaf 6.2.8 - bijbehorend bouwwerk bouwen;
   c. paragraaf 6.2.6 - ondergronds bouwen;
   d. paragraaf 8.1.5 - beschermd stads- en dorpsgezicht en monumenten; en
   e. paragraaf 8.1.6 - externe veiligheid

2. Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg binnen het ambtsgebied voldaan aan:
   a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
   b. paragraaf 6.2.9 - bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg;
   c. paragraaf 6.2.6 - ondergronds bouwen;
   d. paragraaf 8.1.5 - beschermd stads- en dorpsgezicht en monumenten; en
   e. paragraaf 8.1.6 - externe veiligheid.

Artikel 4.9 Ander gebouw bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk voldaan aan:
a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
b. paragraaf 6.2.10 - andere gebouwen bouwen;
c. paragraaf 6.2.6 - ondergronds bouwen; en
d. paragraaf 8.1.5 - beschermd stads- en dorpsgezicht en monumenten.

Artikel 4.10 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen het ambtsgebied voldaan aan:
a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen;
b. paragraaf 6.2.12 - bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen; en
c. paragraaf 8.1.5 - beschermd stads- en dorpsgezicht en monumenten.

Artikel 4.11 Bouwwerken veranderen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het veranderen van een bouwwerk binnen het ambtsgebied voldaan aan:
a. paragraaf 6.2.1 - bouwen - algemeen; en
b. paragraaf 6.2.11 - bouwwerk veranderen.

Artikel 4.12 Slopen van bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 4.13 Erven en terreinen gebruiken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het gebruiken van open erven en terreinen voldaan aan afdeling 6.5 - activiteiten op open erven en terreinen.

Paragraaf 4.1.2 Woonruimte

Artikel 4.14 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte.

Artikel 4.15 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot woonruimte gelden de volgende doelen, bedoeld in artikel 2.1:
a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4.16 Woonruimte gebruiken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.15, wordt bij het gebruiken van woonruimte voldaan aan de regels in afdeling 6.6 - woonruimte gebruiken.

Paragraaf 4.1.3 Infrastructuur en voor publiek toegankelijke ruimte

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.4 Milieu

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.6 Natuur

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.7 Cultureel erfgoed

[Gereserveerd]

Afdeling 4.2 Gebiedstypen

Paragraaf 4.2.1 Algemeen

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.2 Woongebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.3 Gemengd gebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.4 Bedrijventerrein

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.5 Centrumgebied stedelijk

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.6 Centrumgebied dorps

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.7 Buitengebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.8 Natuur en recreatie

concept

concept

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.9 Zorg en maatschappelijk gebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.10 Ontwikkelgebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.11 Hoofdinfrastructuur

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 5 Activiteiten en functies met gebruiksruimte

Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Met uitzondering van deze afdeling is een afdeling, paragraaf of subparagraaf in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald.

Artikel 5.2 Specifieke zorgplicht

1. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in dit hoofdstuk zijn gesteld, is verplicht:
   a. alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
   b. voor zover 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 voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

2. De specifieke zorgplicht, bedoeld in het eerste lid houdt voor het gebruik van bouwwerken in dat:
   a. degene die een bouwwerk gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of 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 weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten in, op of aan een bouwwerk overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, 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. Het gaat daarbij in elk geval om overlast of hinder door:
      1. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
      2. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
      3. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het bouwwerk zich niet in een zindelijke staat bevindt.

3. Het tweede lid aanhef en onder a, is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 5.3 Maatwerkvoorschriften

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

Concept

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 Besluit kwaliteit 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, paragraaf of subparagraaf zijn gesteld, in acht genomen.

Artikel 5.4 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk

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

Artikel 5.5 Verbod zonder benodigde omgevingsvergunning

Voor zover een omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 6.2 is vereist, is het verboden het te bouwen bouwwerk in gebruik te nemen zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning.

Artikel 5.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning ingebruiknemen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 5.5 wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, met uitzondering van afdeling 6.6.

Hoofdstuk 6 Thematische activiteiten

Afdeling 6.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

Met uitzondering van deze afdeling is een afdeling, paragraaf of subparagraaf in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald.

Artikel 6.2 Normadressaat

Aan de regels in dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 6.3 Specifieke zorgplicht

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

a. alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover 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 voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Artikel 6.4 Maatwerkvoorschriften

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit

Concept

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 Besluit kwaliteit 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, paragraaf of subparagraaf zijn gesteld, in acht genomen.

6. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift wordt rekening gehouden met het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Artikel 6.5 Gegevens op verzoek

[Gereserveerd]

Artikel 6.6 Informeren over een ongewoon voorval

[Gereserveerd]

Artikel 6.7 Algemeen toepassingsbereik milieubelastende activiteit

[Gereserveerd]

Artikel 6.8 Voorrangsbepaling milieubelastende activiteit

[Gereserveerd]

Afdeling 6.2 Bouwen van een bouwwerk

Paragraaf 6.2.1 Algemeen

Artikel 6.9 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op:
   a. het bouwen van hoofdgebouwen;
   b. het bouwen van woonschepen;
   c. het bouwen van woonarken;
   d. het bouwen van woonwagens;
   e. het bouwen van bedrijfswoningen;
   f. het bouwen van bijbehorende bouwwerken;
   g. het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg;
   h. het bouwen van andere gebouwen;
   i. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
   j. ondergronds bouwen; en
   k. het veranderen van bouwwerken.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op het bouwen van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

Artikel 6.10 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen, behoud, herstel en ontwikkelen van stedenbouwkundige waarden;
b. het beschermen, behoud, herstel en ontwikkelen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
c. het beschermen, behoud, herstel en ontwikkelen van het woon- en leefklimaat; en

concept

d. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 6.11 Voorrangsbepaling

1. De regels in deze afdeling zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

2. De regels in deze afdeling zijn niet van toepassing voor locaties waar een TAM-IMRO omgevingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, en tevens het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet meer geldt, met uitzondering van:
   a. de regels over het uiterlijk van een bouwwerk;
   b. de beoordelingsregels voor bodemgevoelige gebouwen;
   c. de regels in de artikelen 6.13 tot en met 6.26;
   d. de bouwwerken waarvoor in de paragrafen 6.2.8 t/m 6.2.12 van dit omgevingsplan is bepaald dat voor het bouwen van een bouwwerk geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, tenzij in een TAM-IMRO omgevingsplan is opgenomen dat het bouwwerk niet is toegestaan of anders is bepaald;
   e. onverminderd het bepaalde onder d, de regels over vergunningplichtige gevallen;
   f. het geval dat in een TAM-IMRO omgevingsplan is bepaald dat regels van deze afdeling wel gelden, uitgezonderd de regels als bedoeld onder a, b en c.;
   g. de regels in artikel 6.12, eerste en derde lid.

3. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de paragrafen 6.2.8 t/m 6.2.12 van dit omgevingsplan is bepaald dat voor het bouwen van een bouwwerk geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is benodigd.

Artikel 6.12 Vangnetbepaling regels bouwwerken

1. Het is verboden een bouwwerk te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in dit hoofdstuk opgenomen regels over bouwwerken.

2. Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt in afwijking van het eerste lid dat het verboden is een bouwwerk te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan opgenomen regels over bouwwerken en het gebruik daarvan, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.11, derde lid.

3. In aanvulling op het eerste lid is daar waar een TAM-IMRO omgevingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, het verboden een bouwwerk te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de daarin opgenomen regels over bouwwerken en het gebruik daarvan, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.11, tweede lid onder d.

Artikel 6.13 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 6.3 houdt voor de activiteiten, bedoeld in artikel 6.9, in ieder geval in dat:
a. beschadiging van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen;
b. belemmering van het gebruik van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt; en
c. bij werkzaamheden die kunnen leiden tot beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, alle maatregelen worden getroffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die beschadiging of belemmering te voorkomen of niet te laten voortduren.

Artikel 6.14 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil

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

concept

Artikel 6.15 Meetbepalingen

1. Voor de toepassing van deze afdeling worden de waarden die in m of m^2 zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
   a. afstanden loodrecht;
   b. hoogten vanaf het peil; 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.

Artikel 6.16 Algemene afbakeningseisen

1. Het zonder omgevingsvergunning bouwen of veranderen van een bouwwerk dat is toegestaan op grond van de algemene regels, bedoeld in deze afdeling, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan op of bij een bouwwerk dat is gebouwd of in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder daarvoor vereiste omgevingsvergunning.

2. Bij de toepassing van de paragrafen 6.2.8 tot en met 6.2.9 blijft het aantal woningen gelijk, tenzij het bij een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied of een bestaand bouwwerk, om huisvesting in verband met mantelzorg gaat.

Artikel 6.17 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

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

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

Artikel 6.18 Aansluiting op distributienet voor gas

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

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

Artikel 6.19 Aansluiting op distributienet voor warmte

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

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

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

concept

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

Artikel 6.20 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

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

Artikel 6.21 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

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

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

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

4. Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 6.4 kan in ieder geval worden bepaald:
   a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
   b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en
   c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen

Artikel 6.22 Bluswatervoorziening

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

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

3. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

Artikel 6.23 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

concept

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

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

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

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

Artikel 6.24 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

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

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

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

4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel 6.23, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.

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

Artikel 6.25 Inperkingen vanwege cultureel erfgoed

1. Dit artikel is van toepassing op:
   a. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied als bedoeld in artikel 6.111;
   b. het bouwen van een recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 6.155;
   c. het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak als bedoeld in artikel 6.126;
   d. het bouwen van een berging of overkapping in het voorerfgebied als bedoeld in artikel 6.114;
   e. het bouwen van een erker als bedoeld in de artikelen 6.117 en 6.118;

Concept

f. het bouwen van een entreeportaal als bedoeld in artikel 6.122;
g. het bouwen van een dakkaper als bedoeld in artikel 6.129;
h. het bouwen van een dakterras als bedoeld in artikel 6.140;
i. het bouwen van penanten en toegangspoorten als bedoeld in artikel 6.173;
j. het bouwen van een sport- of speeltoestel als bedoeld in paragraaf 6.186;
k. het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening als bedoeld in artikel 6.178;
l. het bouwen van een erf- op perceelafscheiding, als bedoeld in artikel 6.170;
m. het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om een silo of een ander bouwwerk niet hoger dan 2 meter, als bedoeld in artikel 6.190;
n. het bouwen van een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
o. het veranderen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 6.158.

2. Als activiteiten, bedoeld in het eerste lid, worden verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument zijn de regels over de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, niet van toepassing.

3. De in het tweede lid opgenomen inperking geldt niet voor gewoon onderhoud in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument, voor zover detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk niet worden gewijzigd.

4. Als activiteiten, bedoeld in het eerste lid, worden verricht bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument zijn alleen de regels over de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, onder k tot en met p, van toepassing.

5. Op een activiteit die wordt verricht op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de aanduiding gemeentelijk of rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven, is het eerste lid alleen van toepassing voor zover het gaat om:
a. inpandige wijzigingen;
b. een wijziging van een achtergevel of achterdakvlak, als die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
c. een bouwwerk op een gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, als dat gebouwerf niet ook deel uitmaakt van het gebouwerf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd; of
d. een bouwwerk op een locatie die onderdeel is van openbaar toegankelijk gebied.

6. De regels over activiteiten, bedoeld in het eerste lid zijn ook niet van toepassing als in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, voor de locatie waarop de bouwactiviteit wordt verricht, regels zijn gesteld als bedoeld in artikel 15.1 over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, tenzij:
a. het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft een oppervlakte heeft van minder dan 50 m^2; of
b. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een verbod bevat om grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning te verrichten waarop regels als bedoeld in artikel 15.1 over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn.

Artikel 6.26 Inperkingen vanwege externe veiligheid

De regels over het vergunningvrij bouwen, in standhouden, gebruiken van bijbehorende bouwwerken, bedoeld in de artikelen 6.111, 6.117 en 6.118 en het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor mantelzorg, bedoeld in artikel 6.144 zijn niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:
a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswetwet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrij-

concept

den van het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of

c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:
   1. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;
   2. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   3. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   4. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
   5. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   6. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   7. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
   8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
   10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
   12. artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van laatstbedoeld artikel van toepassing is.
   13. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; of
   14. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is.

-

Paragraaf 6.2.2 Hoofdgebouwen bouwen

Artikel 6.27 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van een hoofdgebouw.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op:
   a. het bouwen van een woonschip. Hierop is paragraaf 6.2.3 van toepassing;
   b. het bouwen van een woonark. Hierop is paragraaf 6.2.4 van toepassing;
   c. het bouwen van een woonwagen. Hierop is paragraaf 6.2.5 van toepassing;
   d. het bouwen van een hoofdgebouw, voor zover er sprake is van ondergronds bouwen. Hierop is paragraaf 6.2.6 van toepassing;
   e. het bouwen van een bedrijfswoning. Hierop is paragraaf 6.2.7 van toepassing;
   f. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Hierop is paragraaf 6.2.8 van toepassing;
   g. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. Hierop is paragraaf 6.2.9 van toepassing;
   h. het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.10 van toepassing;
   i. het veranderen van een hoofdgebouw, waarbij het volume niet toeneemt. Hierop is paragraaf 6.2.11 van toepassing; en
   j. het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Hierop is paragraaf 6.2.12 van toepassing.

Artikel 6.28 Oogmerken

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

concept

a. het regelen van de ruimtelijke hoofdvolumes;
b. het bewaken van de eenheid van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
d. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
e. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
f. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
g. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 6.29 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen hoofdgebouw

Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen of te veranderen.

Artikel 6.30 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van het hoofdgebouw ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
    1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
    2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
    3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
    4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
j. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 6.31 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. de resultaten van onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. als de waarde toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 6.36, derde tot en met vijfde lid, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende maatregel wordt getroffen; en
    c. als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering, bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving, een onderbouwing

concept

dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie.

2. in aanvulling op het eerste lid, onder a wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onderzoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal;

3. in aanvulling op het eerste lid, wordt op locaties binnen de 'locatie uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelige gebouwen' een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem;

4. het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen;

5. de resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en
   b. ook in het XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 6.32 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw

[Gereserveerd]

Artikel 6.33 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een hoofdgebouw

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

5. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid genoemde belang.

Artikel 6.34 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.29 schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.33.

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   a. gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt; of

concept

b. is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 6.35 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen of veranderen hoofdgebouw tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een hoofdgebouw alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in deze paragraaf en de in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een hoofdgebouw.

Artikel 6.36 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

1. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt de omgevingsvergunning voor bouwen of veranderen van een hoofdgebouw alleen verleend als:
   a. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
   b. als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt genomen als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem wel wordt overschreden; en
   c. het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
   d. het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is, anders dan bedoeld onder b, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.

2. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
   a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c - Bodem Amstelveen; of
   b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing onder a.

3. Voor het overschrijden van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is sprake als:
   a. voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25m^3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving; of
   b. bij de aanwezigheid van PFAS in meer dan 25 m^3 bodemvolume een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
      1. 59 µg/kg ds bij PFOS;
      2. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
      3. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

4. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem bij 25m^3 of minder bodemvolume als asbest aanwezig is en de gemeten concentratie hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem als lood aanwezig is en:
   a. de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie meer dan 370 mg/kg ds is ongeacht het bodemvolume; en
   b. het gaat om een tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school.

Artikel 6.37 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.36, eerste lid, onder b, wordt ook het voorschrift verbonden dat voordat het gebouw of gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen:
   a. een of meer sanerende maatregelen zijn genomen; en

Concept

b. het bevoegd gezag ten minste een week voor het in gebruik nemen wordt geïnformeerd over de manier waarop er een of meer sanerende maatregelen zijn genomen.

2. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.36, eerste lid, onder b, kan het voorschrift worden verbonden dat:
   a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
   b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
   c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
   d. de grond wordt ontgraven.

3. Als aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het tweede lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen of voorzieningen zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.38 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan, met uitzondering van de artikelen 5.2, 5.4, 6.3 en 6.200 kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
   a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
   c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 6.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw geweigerd als:
   a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet van kracht is;
   b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
   c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
   d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
   e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.

2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in

concept

voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

Paragraaf 6.2.3 Woonschepen bouwen

Artikel 6.40 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een woonschip.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op:
   a. het bouwen van een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.2 van toepassing;
   b. het bouwen van een woonark. Hierop is paragraaf 6.2.4 van toepassing;
   c. het bouwen van een woonwagen. Hierop is paragraaf 6.2.5 van toepassing;
   d. het bouwen van een hoofdgebouw, voor zover er sprake is van ondergronds bouwen. Hierop is paragraaf 6.2.6 van toepassing;
   e. het bouwen van een bedrijfswoning. Hierop is paragraaf 6.2.7 van toepassing;
   f. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Hierop is paragraaf 6.2.8 van toepassing;
   g. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. Hierop is paragraaf 6.2.9 van toepassing;
   h. het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.10 van toepassing;
   i. het veranderen van een hoofdgebouw, waarbij het volume niet toeneemt. Hierop is paragraaf 6.2.11 van toepassing; en
   j. het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Hierop is paragraaf 6.2.12 van toepassing.

Artikel 6.41 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van een evenwichtige verdeling tussen wonen en de waterbeleving;
b. het regelen van de ruimtelijke hoofdvolumes;
c. het bewaken van de eenheid van het stedenbouwkundig ensemble;
d. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
e. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
f. beschermen van het woon- en leefklimaat;
g. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
h. g.het beschermen van de gezondheid.

Artikel 6.42 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen woonschip

Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een woonschip te bouwen of te veranderen.

Artikel 6.43 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen woonschip

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonschip worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
   1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
   2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
   4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
   5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van het woonschip ten opzichte van het waterpeil en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;

concept

h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
   2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
   3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
   4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
j. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 6.44 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de resultaten van onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   b. als de waarde toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 6.49, derde tot en met vijfde lid, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende maatregel wordt getroffen; en
   c. als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering, bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving, een onderbouwing dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie.

2. in aanvulling op het eerste lid, onder a wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onderzoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal;

3. in aanvulling op het eerste lid, wordt op locaties binnen de 'locatie uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelige gebouwen' een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem;

4. het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen;

5. de resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en
   b. ook in het XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 6.45 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen woonschip

[Gereserveerd]

Artikel 6.46 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een woonschip

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonschip wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de

Concept

omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

5. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonschip kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid genoemde belang.

Artikel 6.47 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.42 schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.46.

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   a. gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt; of
   b. is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 6.48 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonschip tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een woonschip alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in deze paragraaf en de in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een woonschip.

Artikel 6.49 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

1. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt de omgevingsvergunning voor bouwen of veranderen van een woonschip alleen verleend als:
   a. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
   b. als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt genomen als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem wel wordt overschreden; en
   c. het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
   d. het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is, anders dan bedoeld onder b, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.

2. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
   a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c - Bodem Amstelveen; of
   b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing onder a.

3. Voor het overschrijden van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is sprake als:

concept

a. voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. bij de aanwezigheid van PFAS in meer dan 25 m³ bodemvolume een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
   1. 59 µg/kg ds bij PFOS;
   2. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
   3. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

4. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem bij 25m³ of minder bodemvolume als asbest aanwezig is en de gemeten concentratie hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem als lood aanwezig is en:
   a. de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie meer dan 370 mg/kg ds is ongeacht het bodemvolume; en
   b. het gaat om een tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school.

Artikel 6.50 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.49, eerste lid, onder b, wordt ook het voorschrift verbonden dat voordat het gebouw of gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen:
   a. een of meer sanerende maatregelen zijn genomen; en
   b. het bevoegd gezag ten minste een week voor het in gebruik nemen wordt geïnformeerd over de manier waarop er een of meer sanerende maatregelen zijn genomen.

2. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.49, eerste lid, onder b, kan het voorschrift worden verbonden dat:
   a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
   b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
   c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
   d. de grond wordt ontgraven.

3. Als aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het tweede lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen of voorzieningen zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.51 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonschip bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan, met uitzondering van de artikelen 5.2, 5.4, 6.3 en 6.200 kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonschip toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
   a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
   c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Concept

Artikel 6.52 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen woonschip met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonschip geweigerd als:
   a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet van kracht is;
   b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
   c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
   d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
   e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.

2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

Paragraaf 6.2.4 Woonarken bouwen

Artikel 6.53 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van een woonark.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op:
   a. het bouwen van een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.2 van toepassing;
   b. het bouwen van een woonschip. Hierop is paragraaf 6.2.3 van toepassing;
   c. het bouwen van een woonwagen. Hierop is paragraaf 6.2.5 van toepassing;
   d. het bouwen van een hoofdgebouw, voor zover er sprake is van ondergronds bouwen. Hierop is paragraaf 6.2.6 van toepassing;
   e. het bouwen van een bedrijfswoning. Hierop is paragraaf 6.2.7 van toepassing;
   f. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Hierop is paragraaf 6.2.8 van toepassing;
   g. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. Hierop is paragraaf 6.2.9 van toepassing;
   h. het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.10 van toepassing;
   i. het veranderen van een hoofdgebouw, waarbij het volume niet toeneemt. Hierop is paragraaf 6.2.11 van toepassing; en
   j. het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Hierop is paragraaf 6.2.12 van toepassing.

Artikel 6.54 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van een evenwichtige verdeling tussen wonen en de waterbeleving;
b. het regelen van de ruimtelijke hoofdvolumes;
c. het bewaken van de eenheid van het stedenbouwkundig ensemble;
d. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
e. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
f. beschermen van het woon- en leefklimaat;

Concept

g. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
h. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 6.55 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen woonark

Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een woonark te bouwen.

Artikel 6.56 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen woonark

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonark worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van de woonark ten opzichte van het waterpeil en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
    1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
    2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
    3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
    4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
j. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 6.57 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. de resultaten van onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. als de waarde toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 6.62, derde tot en met vijfde lid, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende maatregel wordt getroffen; en
    c. als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering, bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving, een onderbouwing dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie.

2. in aanvulling op het eerste lid, onder a wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onder-

concept

zoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal;

3. in aanvulling op het eerste lid, wordt op locaties binnen de 'locatie uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelige gebouwen' een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem;

4. het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen;

5. de resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en
   b. ook in het XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 6.58 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen van een woonark

[Gereserveerd]

Artikel 6.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een woonark

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonark wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

5. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonark kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid genoemde belang.

Artikel 6.60 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.55 schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.59.

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   a. gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt; of
   b. is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie.

concept

Artikel 6.61 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonark tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een woonark alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in deze paragraaf en de in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een woonark.

Artikel 6.62 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

1. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt de omgevingsvergunning voor bouwen of veranderen van een woonark alleen verleend als:
   a. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden;
   b. als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt genomen als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem wel wordt overschreden; en
   c. het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
   d. het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is, anders dan bedoeld onder b, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.

2. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
   a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c - Bodem Amstelveen; of
   b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing onder a.

3. Voor het overschrijden van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is sprake als:
   a. voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25m^3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving; of
   b. bij de aanwezigheid van PFAS in meer dan 25 m^3 bodemvolume een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
      1. 59 µg/kg ds bij PFOS;
      2. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
      3. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

4. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem bij 25m^3 of minder bodemvolume als asbest aanwezig is en de gemeten concentratie hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem als lood aanwezig is en:
   a. de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie meer dan 370 mg/kg ds is ongeacht het bodemvolume; en
   b. het gaat om een tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school.

Artikel 6.63 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.62, eerste lid, onder b, wordt ook het voorschrift verbonden dat voordat het gebouw of gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen:
   a. een of meer sanerende maatregelen zijn genomen; en
   b. het bevoegd gezag ten minste een week voor het in gebruik nemen wordt geïnformeerd over de manier waarop er een of meer sanerende maatregelen zijn genomen.

Concept

2. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.62, eerste lid, onder b, kan het voorschrift worden verbonden dat:
   a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
   b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
   c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
   d. de grond wordt ontgraven.

3. Als aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het tweede lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen of voorzieningen zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.64 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonark bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan, met uitzondering van de artikelen 5.2, 5.4, 6.3 en 6.200 kan de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonark toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
   a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
   c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 6.65 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen woonark met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonark geweigerd als:
   a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet van kracht is;
   b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
   c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
   d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
   e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.

2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

concept

Paragraaf 6.2.5 Woonwagen bouwen

Artikel 6.66 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een woonwagen.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op:
   a. het bouwen van een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.2 van toepassing;
   b. het bouwen van een woonschip. Hierop is paragraaf 6.2.3 van toepassing;
   c. het bouwen van een woonark. Hierop is paragraaf 6.2.4 van toepassing;
   d. het bouwen van een hoofdgebouw, voor zover er sprake is van ondergronds bouwen. Hierop is paragraaf 6.2.6 van toepassing;
   e. het bouwen van een bedrijfswoning. Hierop is paragraaf 6.2.7 van toepassing;
   f. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Hierop is paragraaf 6.2.8 van toepassing;
   g. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. Hierop is paragraaf 6.2.9 van toepassing;
   h. het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.10 van toepassing;
   i. het veranderen van een hoofdgebouw, waarbij het volume niet toeneemt. Hierop is paragraaf 6.2.11 van toepassing; en
   j. het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Hierop is paragraaf 6.2.12 van toepassing.

Artikel 6.67 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het regelen van de ruimtelijke hoofdvolumes;
b. het bewaken van de eenheid van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
d. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
e. beschermen van het woon- en leefklimaat;
f. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
g. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 6.68 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen woonwagen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een woonwagen te bouwen of te veranderen.

Artikel 6.69 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen woonwagen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonwagen worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
   1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
   2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
   4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
   5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van de woonwagen ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;

concept

i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
   2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
   3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
   4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;

j. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 6.70 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de resultaten van onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   b. als de waarde toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 6.75, derde tot en met vijfde lid, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende maatregel wordt getroffen; en
   c. als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering, bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving, een onderbouwing dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie.

2. in aanvulling op het eerste lid, onder a wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onderzoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal;

3. in aanvulling op het eerste lid, wordt op locaties binnen de 'locatie uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelige gebouwen' een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem;

4. het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen;

5. de resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en
   b. ook in het XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 6.71 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen woonwagen

[Gereserveerd]

Artikel 6.72 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een woonwagen

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonwagen wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

concept

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

5. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonwagen kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid genoemde belang.

Artikel 6.73 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.68 schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.72.

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   a. gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt; of
   b. is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 6.74 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonwagen tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een woonwagen alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in deze paragraaf en de in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een woonwagen.

Artikel 6.75 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

1. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt de omgevingsvergunning voor bouwen of veranderen van een woonwagen alleen verleend als:
   a. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden;
   b. als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt genomen als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem wel wordt overschreden; en
   c. het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
   d. het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is, anders dan bedoeld onder b, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.

2. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
   a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c - Bodem Amstelveen; of
   b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing onder a.

3. Voor het overschrijden van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is sprake als:

concept

a. voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. bij de aanwezigheid van PFAS in meer dan 25 m³ bodemvolume een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
   1. 59 µg/kg ds bij PFOS;
   2. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
   3. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

4. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem bij 25m³ of minder bodemvolume als asbest aanwezig is en de gemeten concentratie hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem als lood aanwezig is en:
   a. de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie meer dan 370 mg/kg ds is ongeacht het bodemvolume; en
   b. het gaat om een tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school.

Artikel 6.76 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.75, eerste lid, onder b, wordt ook het voorschrift verbonden dat voordat het gebouw of gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen:
   a. een of meer sanerende maatregelen zijn genomen; en
   b. het bevoegd gezag ten minste een week voor het in gebruik nemen wordt geïnformeerd over de manier waarop er een of meer sanerende maatregelen zijn genomen.

2. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.75, eerste lid, onder b, wordt ook het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, of een gedeelte daarvan, een sanerende of beschermende maatregel is uitgevoerd.
   a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
   b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
   c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
   d. de grond wordt ontgraven.

3. Als aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het tweede lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen of voorzieningen zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.77 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonwagen bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan, met uitzondering van de artikelen 5.2, 5.4, 6.3 en 6.200 kan de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonwagen toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
   a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en

concept

c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 6.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen woonwagen met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonwagen geweigerd als:
   a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet van kracht is;
   b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
   c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
   d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
   e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.

2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

Paragraaf 6.2.6 Ondergronds bouwen

Artikel 6.79 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een ondergronds bouwwerk.

Artikel 6.80 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van waterbergend vermogen en tegengaan van wateroverlast;
b. beheer van grondwaterstanden;
c. het anticiperen op klimaatadaptatie en hittestress;
d. het voldoen aan parkeernormen;
e. het bieden van meer gebruiksruimte.

Artikel 6.81 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen ondergronds bouwwerk

Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een ondergronds bouwwerk te bouwen of te veranderen.

Artikel 6.82 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een ondergronds bouwwerk worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;

concept

d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
   1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
   2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
   4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
   5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
i. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 6.83 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de resultaten van onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   b. als de waarde toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 6.87, derde tot en met vijfde lid, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende maatregel wordt getroffen; en
   c. als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering, bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving, een onderbouwing dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie.

2. in aanvulling op het eerste lid, onder a wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onderzoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal;

3. in aanvulling op het eerste lid, wordt op locaties binnen de 'locatie uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelige gebouwen' een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem;

4. het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen;

5. de resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en
   b. ook in het XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 6.84 Beoordelingsregels omgevingsvergunning ondergronds bouwwerk bij een niet-woning

[Gereserveerd]

Artikel 6.85 Beoordelingsregels omgevingsvergunning ondergronds bouwwerk bij een woning binnen het achtererfgebied

[Gereserveerd]

concept

Artikel 6.86 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen ondergronds bouwwerk tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een ondergronds bouwwerk alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in deze paragraaf en de in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan gestelde regels over ondergronds bouwen.

Artikel 6.87 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

1. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt de omgevingsvergunning voor ondergronds bouwen alleen verleend als:
   a. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
   b. als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt genomen als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem wel wordt overschreden; en
   c. het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
   d. het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is, anders dan bedoeld onder b, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.

2. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
   a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c - Bodem Amstelveen; of
   b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing onder a.

3. Voor het overschrijden van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is sprake als:
   a. voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25m^3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving; of
   b. bij de aanwezigheid van PFAS in meer dan 25 m^3 bodemvolume een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
      1. 59 µg/kg ds bij PFOS;
      2. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
      3. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

4. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem bij 25m^3 of minder bodemvolume als asbest aanwezig is en de gemeten concentratie hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem als lood aanwezig is en:
   a. de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie meer dan 370 mg/kg ds is ongeacht het bodemvolume; en
   b. het gaat om een tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school.

Artikel 6.88 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.87 eerste lid, wordt ook het voorschrift verbonden dat voordat het gebouw of gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen:
   a. een of meer sanerende maatregelen zijn genomen; en
   b. het bevoegd gezag ten minste een week voor het in gebruik nemen wordt geïnformeerd over de manier waarop er een of meer sanerende maatregelen zijn genomen.

Concept

2. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.87, eerste lid, onder b, kan het voorschrift worden verbonden dat:
   a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
   b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
   c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
   d. de grond wordt ontgraven.

3. Als aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het tweede lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen of voorzieningen zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.89 Beoordelingsregel omgevingsvergunning ondergronds bouwen bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan, met uitzondering van de artikelen 5.2, 5.4, 6.3 en 6.200 kan de omgevingsvergunning voor ondergronds bouwen toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
   a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
   c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 6.90 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen ondergronds bouwwerk met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning voor ondergronds bouwen geweigerd als:
   a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet van kracht is;
   b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
   c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
   d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
   e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.

2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

concept

Paragraaf 6.2.7 Bedrijfswoning bouwen

Artikel 6.91 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een bedrijfswoning.

2. Deze paragraaf is ook van toepassing op het bouwen van overige bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning.

3. Deze paragraaf is niet van toepassing op:
   a. het bouwen van een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.2 van toepassing;
   b. het bouwen van een woonschip. Hierop is paragraaf 6.2.3 van toepassing;
   c. het bouwen van een woonark. Hierop is paragraaf 6.2.4 van toepassing;
   d. het bouwen van een woonwagen. Hierop is paragraaf 6.2.5 van toepassing;
   e. het bouwen van een hoofdgebouw, voor zover er sprake is van ondergronds bouwen. Hierop is paragraaf 6.2.6 van toepassing;
   f. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Hierop is paragraaf 6.2.8 van toepassing;
   g. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. Hierop is paragraaf 6.2.9 van toepassing;
   h. het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.10 van toepassing;
   i. het veranderen van een hoofdgebouw, waarbij het volume niet toeneemt. Hierop is paragraaf 6.2.11 van toepassing; en
   j. het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Hierop is paragraaf 6.2.12 van toepassing.

Artikel 6.92 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw;
b. het bewaken van de eenheid van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw;
e. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
f. beschermen van het woon- en leefklimaat;
g. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken en de aangrenzende erven; en
h. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 6.93 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken te bouwen of te veranderen.

Artikel 6.94 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen of veranderen bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een rapport waarin aangetoond wordt dat een bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
b. een opgave van de bouwkosten;
c. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
   1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
   2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;

concept

4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing met in het bijzonder de ligging, omvang kavel, bouwmassa, gevelbeeld, materiaalgebruik en kapvorm; en
5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
6. de ligging van de bedrijfswoning in het landschap;
7. de ligging van de bedrijfswoning ten opzichte van het karakteristieke slotenpatroon;

f. de hoogte van de bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
g. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
h. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
i. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
j. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
   2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
   3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
   4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
k. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 6.95 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de resultaten van onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   b. als de waarde toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 6.100, derde tot en met vijfde lid, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende maatregel wordt getroffen; en
   c. als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering, bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving, een onderbouwing dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie.

2. in aanvulling op het eerste lid, onder a wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onderzoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal;

3. in aanvulling op het eerste lid, wordt op locaties binnen de 'locatie uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelige gebouwen' een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem;

4. het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen;

5. de resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en

concept

b. ook in het XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 6.96 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 6.97 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

5. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid genoemde belang.

Artikel 6.98 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.93 schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.97.

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   a. gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt; of
   b. is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 6.99 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen of veranderen bedrijfswoning tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt, in afwijking van artikel 6.96 dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in deze paragraaf en de in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken.

Artikel 6.100 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

1. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken alleen verleend als:
   a. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of

Concept

b. als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt genomen als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem wel wordt overschreden; en
c. het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
d. het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is, anders dan bedoeld onder b, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.

2. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c - Bodem Amstelveen; of
b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing onder a.

3. Voor het overschrijden van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is sprake als:
a. voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25m^3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. bij de aanwezigheid van PFAS in meer dan 25 m^3 bodemvolume een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
   1. 59 µg/kg ds bij PFOS;
   2. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
   3. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

4. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem bij 25m^3 of minder bodemvolume als asbest aanwezig is en de gemeten concentratie hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem als lood aanwezig is en:
a. de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie meer dan 370 mg/kg ds is ongeacht het bodemvolume; en
b. het gaat om een tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school.

Artikel 6.101 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.100, eerste lid, wordt ook het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, of een gedeelte daarvan, een sanerende of beschermende maatregel is uitgevoerd.

2. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.100, eerste lid, onder b, kan het voorschrift worden verbonden dat:
a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
d. de grond wordt ontgraven.

3. Als aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het tweede lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen of voorzieningen zijn genomen of aangebracht.

concept

Artikel 6.102 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan, met uitzondering van de artikelen 5.2, 5.4, 6.3 en 6.200 kan de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
   a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
   c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 6.103 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen bedrijfswoning met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

1. In afwijking van de regels over het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken geweigerd als:
   a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet van kracht is;
   b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
   c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
   d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
   e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.

2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

Paragraaf 6.2.8 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Subparagraaf 6.2.8.1 Algemene regels bijbehorend bouwwerk bouwen

Artikel 6.104 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van bijbehorende bouwwerken.

2. Deze paragraaf is niet van toepassing op:
   a. het bouwen van een woonschip. Hierop is paragraaf 6.2.3 van toepassing;
   b. het bouwen van een woonwagen. Hierop is paragraaf 6.2.5 van toepassing;
   c. het bouwen van een recreatief nachtverblijf. Hierop is subparagraaf 6.2.10.2 van toepassing.

concept

Artikel 6.105 Vergunningplicht en verbod bijbehorend bouwwerk

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen of te veranderen, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken in de subparagrafen 6.2.8.2 tot en met 6.2.8.7, 6.2.8.9 en paragraaf 6.2.9.

2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is het verboden een bijbehorend bouwwerk te bouwen bij een woonwagen, woonschip of woonark.

Artikel 6.106 Gebieden waar het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan

Ter plaatse van de 'locatie bijbehorende bouwwerken niet toegestaan' is het bouwen van bijbehorende bouwwerken verboden.

Artikel 6.107 Algemene regels bijbehorend bouwwerk

1. Het bijbehorend bouwwerk of het veranderen hiervan ligt aan of bij, of is een uitbreiding van, een hoofdgebouw.

2. Onder een hoofdgebouw bedoeld in het eerste lid wordt niet verstaan:
   a. een woonwagen;
   b. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die omgevingsvergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben; en
   c. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

3. Voor de bijbehorende bouwwerken in de subparagrafen 6.2.8.2 tot en met 6.2.8.7, 6.2.8.9 en paragraaf 6.2.9 is geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit benodigd, indien deze voldoen aan de algemene regels in die betreffende subparagrafen en paragraaf.

4. Voor de bijbehorende bouwwerken in de subparagrafen 6.2.8.2 tot en met 6.2.8.7, 6.2.8.9 en paragraaf 6.2.9 die niet voldoen aan de algemene regels in die betreffende subparagrafen en paragraaf gelden de volgende beoordelingsregels voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bijbehorend bouwwerk:
   a. ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bijbehorend bouwwerk alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, veranderen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk;
   b. de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bijbehorend bouwwerk wordt alleen verleend als:
      1. het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit, met dien verstande dat:
         I. of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;
         II. het bevoegd gezag, ondanks een afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit, van oordeel kan zijn dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend;
         III. voor zover in de beleidsregels, bedoeld onder i, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit;
         IV. aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bijbehorend bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het belang van een goede omgevingskwaliteit;
         V. het bevoegd gezag voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies inwint bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over of voldaan wordt aan de beoordelingsregels onder b, tenzij in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en

het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt, of is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie;

2. wordt voldaan aan de beoordelingsregels ten aanzien van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, zoals opgenomen in artikel 6.36, waarbij 'hoofdgebouw' wordt gelezen als 'bijbehorend bouwwerk', met dien verstande dat:
   I. de aanvraagvereisten in artikel 6.31 van toepassing zijn;
   II. een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 6.37 aan de omgevingsvergunning kan worden verbonden.

5. Ten aanzien van de omgevingsvergunning voor de bijbehorende bouwwerken bedoeld in het vierde lid, zijn de aanvraagvereisten in artikel 6.30 van toepassing, waarbij 'hoofdgebouw' wordt gelezen als 'bijbehorend bouwwerk'.

Artikel 6.108 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in deze paragraaf bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is het deel dat op minder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

Subparagraaf 6.2.8.2 Bijbehorend bouwwerk bouwen in het achtererfgebied

Artikel 6.109 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied.

Artikel 6.110 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw;
b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het waarborgen van het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en
e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

Artikel 6.111 Algemene regels bijbehorend bouwwerk bouwen in het achtererfgebied

1. Bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied staat het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding op de grond.

2. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van ten hoogste 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding niet hoger dan;
   a. 5 meter;
   b. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
   c. het hoofdgebouw.

3. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding hoger is dan 3 m:
   a. wordt deze voorzien van een schuin dak;
   b. is de dakvoet niet hoger dan 3 meter; en
   c. wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

concept

concept

4. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

5. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
   a. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m2: 50 % van dat bebouwingsgebied;
   b. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m2: 50 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2; en
   c. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m2: 90 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2, tot een maximum van in totaal 150 m2.

6. Het bijbehorend bouwwerk biedt alleen verblijfsgebied in de eerste bouwlaag.

7. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

8. In afwijking van lid 7 is een dakterras bouwen op een bijbehorend bouwwerk bij een woning in het achtererfgebied toegestaan als wordt voldaan aan artikel 6.140.

Subparagraaf 6.2.8.3 Berging of overkapping bouwen in het voorerfgebied

Artikel 6.112 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een berging of overkapping in het voorerfgebied.

Artikel 6.113 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw;
b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het waarborgen van het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en
e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

Artikel 6.114 Algemene regels berging of overkapping bouwen in het voorerfgebied

1. Een berging of overkapping staat op de grond.

2. Een berging of overkapping wordt alleen bij een woning gebouwd.

3. Er wordt maximaal 1 berging of overkapping per woning gebouwd.

4. De oppervlakte van een berging of overkapping is maximaal 10 m^2.

5. De bouwhoogte van een berging of overkapping is maximaal 2 meter.

6. De naar het openbaar gebied gerichte kant van een berging of overkapping bedraagt niet meer dan 2/3 van de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw.

7. De langste zijde van de berging of overkapping wordt haaks op de voorgevel van de woning gebouwd.

8. De gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied is niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied.

Subparagraaf 6.2.8.4 Erker bouwen aan de voorgevel of aan de zijgevel

concept

Artikel 6.115 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een erker aan de voorgevel of aan een zijgevel.

Artikel 6.116 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw;
b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het waarborgen van het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en
e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

Artikel 6.117 Algemene regels erker bouwen aan de voorgevel

1. Een erker wordt bij een woning gebouwd.

2. Een erker wordt alleen gebouwd aan een hoofdgebouw.

3. Een erker is niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

4. Een erker aan de voorgevel is niet breder dan maximaal 3/5 deel van de voorgevelbreedte van de woning.

5. De diepte van een erker is maximaal 1 meter waarbij een strook van minimaal 1 meter tot openbaar toegankelijk gebied onbebouwd blijft.

6. De borstwering van de erker, het gedeelte van een muur tussen de vloer en de onderkant van het kozijn, is tussen de 0,45 meter en de 0,75 meter hoog.

7. De kozijnen staan op de borstwering en zijn gevuld met helder glas.

8. Het dak van de erker mag als balkon of dakterras worden ingericht.

9. De gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied is niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied.

Artikel 6.118 Algemene regels erker bouwen aan de zijgevel

1. Een erker wordt bij een woning gebouwd.

2. Een erker wordt alleen gebouwd aan een hoofdgebouw.

3. Een erker is niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

4. Een erker aan de zijgevel is niet breder dan maximaal 3/5 deel van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd.

5. De diepte van de erker is maximaal 1 meter waarbij een strook van minimaal 1 meter tot openbaar toegankelijk gebied onbebouwd blijft.

6. De borstwering van de erker, het gedeelte van een muur tussen de vloer en de onderkant van het kozijn, is tussen de 0,45 meter en de 0,75 meter hoog.

7. De kozijnen staan op de borstwering en zijn gevuld met helder glas.

8. Het dak van de erker mag als balkon of dakterras worden ingericht als de erker gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied.

Artikel 6.119 Erker niet toegestaan

Een erker wordt niet gebouwd als er in hetzelfde gevelvlak een entreeportaal is of wordt gerealiseerd.

concept

Subparagraaf 6.2.8.5 Entreeportaal bouwen

Artikel 6.120 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een entreeportaal.

Artikel 6.121 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw;
b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het waarborgen van het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en
e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

Artikel 6.122 Algemene regels entreeportaal bouwen

1. Een entreeportaal wordt opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van een hoofdgebouw.

2. De oppervlakte van een entreeportaal is maximaal 5 m^2.

3. Een entreeportaal is niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

4. Bij het bouwen van een entreeportaal blijft een strook van minimaal 1 meter tot openbaar gebied onbebouwd.

5. De gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied is niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied.

Artikel 6.123 Entreeportaal niet toegestaan

Een entreeportaal wordt niet gebouwd als er in hetzelfde gevelvlak een erker is of wordt gerealiseerd.

Subparagraaf 6.2.8.6 Dakkapel bouwen

Artikel 6.124 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een dakkapel.

Artikel 6.125 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw;
b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het waarborgen van het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en
e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

Artikel 6.126 Algemene regels dakkapel bouwen

1. Een dakkapel wordt voorzien van een plat dak.

2. Een dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter.

3. De onderzijde van een dakkapel ligt meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet.

4. De bovenzijde van van een dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok.

5. De zijkanten van een dakkapel liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

6. Per dakvlak is één dakkapel toegestaan.

Subparagraaf 6.2.8.7 Dakkaper bouwen

Artikel 6.127 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van dakkaper bij een woning.

Artikel 6.128 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw;
b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het waarborgen van het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en
e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

Artikel 6.129 Algemene regels dakkaper bouwen bij een woning

1. Een dakkaper wordt alleen geplaatst op een woning met een dakhelling van 35° of minder.

2. De verhoging van de nok ten opzichte van de bestaande nok is maximaal 1,75 meter.

3. De dakhelling van de dakkaper is gelijk aan de dakhelling van de woning.

4. De onderkant van de dakkaper heeft een afstand tot de bestaande/ huidige goot van minimaal de lengte van 3 dakpannen.

5. Tussen de onderkant van het kozijn van de dakkaper en het dakvlak is geen borstwering aanwezig.

6. Een dakkaper op een tussenwoning wordt gebouwd over de volledige breedte van de woning.

7. Een dakkaper op een hoekwoning sluit aan op de woningscheidende wand met de naastgelegen woning.

8. Een dakkaper op een hoekwoning en vrijstaande woning wordt gerealiseerd op ten minste 1 meter afstand van de kopgevel.

Subparagraaf 6.2.8.8 Dakopbouw bouwen

Artikel 6.130 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van dakopbouw bij een woning.

Artikel 6.131 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw;
b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het waarborgen van het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en
e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

Artikel 6.132 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen dakopbouw

Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een dakopbouw te bouwen of te veranderen.

concept

concept

Artikel 6.133 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen of veranderen dakopbouw

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een dakopbouw worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een opgave van de bouwkosten;
b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    2. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    3. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
c. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil;
d. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
    1. tekeningen van het bouwwerk waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
    2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
    3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
    4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan.

Artikel 6.134 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen dakopbouw

[Gereserveerd]

Artikel 6.135 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een dakopbouw

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een dakopbouw wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

5. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een dakopbouw kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid genoemde belang.

Artikel 6.136 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.132 schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.135.

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
    a. gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt; of
    b. is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie.

concept

Artikel 6.137 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen dakopbouw tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een dakopbouw alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een dakopbouw.

Subparagraaf 6.2.8.9 Dakterras bouwen

Artikel 6.138 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van een dakterras.

Artikel 6.139 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van het woon- en leefklimaat;;
b. het waarborgen van het stedenbouwkundig ensemble;
c. het waarborgen van het straat- en bebouwingsbeeld;
d. het herkenbaar houden van de hiërarchie tussen het hoofd- en bijgebouw; en
e. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende erven.

Artikel 6.140 Algemene regels dakterras bouwen op een bijbehorend bouwwerk bij een woning in het achtererfgebied

1. Het dakterras wordt uitsluitend gebouwd op een bijbehorend bouwwerk aan een woning dat is gelegen in het achtererfgebied;

2. Het dakterras wordt gebouwd tot een afstand van maximaal 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw;

3. Het dakterras is bereikbaar via een deur op de eerste verdieping van de woning;

4. Het dakterras is voorzien van een hekwerk met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de bovenkant van het dak.

Paragraaf 6.2.9 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg buiten de bebouwde kom

Artikel 6.141 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen of veranderen van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg buiten de bebouwde kom.

Artikel 6.142 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn ook gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van de gezondheid;
b. het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw.

Artikel 6.143 Mantelzorg - functioneel verbonden met het hoofdgebouw

Bij toepassing van deze paragraaf wordt huisvesting in verband met mantelzorg bij een woning aangemerkt als 'functioneel verbonden met het hoofdgebouw' als bedoeld in de definitie van een bijbehorend bouwwerk.

Artikel 6.144 Algemene regels bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg bouwen

1. Het bijbehorend bouwwerk staat op de grond.

2. Het bijbehorend bouwwerk is of wordt gebouwd in het achtererfgebied.

concept

3. Het bijbehorend bouwwerk is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar.

4. De oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk is maximaal 100 m^2.

5. Het bijbehorend bouwwerk ligt buiten de bebouwde kom.

Paragraaf 6.2.10 Andere gebouwen bouwen

Subparagraaf 6.2.10.1 Het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk

Artikel 6.145 Toepassingsbereik

1. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen of veranderen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk.

2. De regels in deze subparagraaf zijn niet van toepassing op:
   a. het bouwen van een recreatief nachtverblijf dat niet vergunningplichtig is. Hierop is subparagraaf 6.2.10.2 van toepassing;
   b. het bouwen van een hoofdgebouw. Hierop is paragraaf 6.2.2 van toepassing;
   c. het bouwen van een woonschip. Hierop is paragraaf 6.2.3 van toepassing;
   d. het bouwen van een woonark. Hierop is paragraaf 6.2.4 van toepassing;
   e. het bouwen van een woonwagen. Hierop is paragraaf 6.2.5 van toepassing;
   f. het bouwen van een bedrijfswoning. Hierop is paragraaf 6.2.7 van toepassing;
   g. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Hierop is paragraaf 6.2.8 van toepassing;
   h. het veranderen van een hoofdgebouw, waarbij het volume niet toeneemt. Hierop is paragraaf 6.2.11 van toepassing.

Artikel 6.146 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk te bouwen of te veranderen.

2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor het bouwen of veranderen van een recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 6.155.

Artikel 6.147 Aanvraagvereisten bouwen ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
   1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
   2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
   4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
   5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van het gebouw ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;

concept

i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
   2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
   3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
   4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;

j. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 6.148 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de resultaten van onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   b. als de waarde toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 6.152, derde tot en met vijfde lid, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende maatregel wordt getroffen; en
   c. als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering, bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving, een onderbouwing dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie.

2. in aanvulling op het eerste lid, onder a wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onderzoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal;

3. in aanvulling op het eerste lid, wordt op locaties binnen de 'locatie uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelige gebouwen' een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem;

4. het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen;

5. de resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en
   b. ook in het XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 6.149 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk.

concept

Artikel 6.150 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

5. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid genoemde belang.

Artikel 6.151 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.146 schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.150.

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   a. gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt; of
   b. is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 6.152 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

1. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk alleen verleend als:
   a. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden;
   b. als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt genomen als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem wel wordt overschreden; en
   c. het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
   d. het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is, anders dan bedoeld onder b, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.

2. Voor bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
   a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c - Bodem Amstelveen; of
   b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing onder a.

3. Voor het overschrijden van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is sprake als:

concept

a. voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. bij de aanwezigheid van PFAS in meer dan 25 m³ bodemvolume een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
   1. 59 µg/kg ds bij PFOS;
   2. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
   3. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

4. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem bij 25m³ of minder bodemvolume als asbest aanwezig is en de gemeten concentratie hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA, bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder a, is ook sprake van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem als lood aanwezig is en:
   a. de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie meer dan 370 mg/kg ds is ongeacht het bodemvolume; en
   b. het gaat om een tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school.

Artikel 6.153 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.152, eerste lid, wordt ook het voorschrift verbonden dat voordat het gebouw of gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen:
   a. een of meer sanerende maatregelen zijn genomen; en
   b. het bevoegd gezag ten minste een week voor het in gebruik nemen wordt geïnformeerd over de manier waarop er een of meer sanerende maatregelen zijn genomen.

2. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikel 6.152, eerste lid, onder b, kan het voorschrift worden verbonden dat:
   a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
   b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
   c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
   d. de grond wordt ontgraven.

3. Als aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het tweede lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen of voorzieningen zijn genomen of aangebracht.

Subparagraaf 6.2.10.2 Recreatief nachtverblijf bouwen of veranderen

Artikel 6.154 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen of veranderen van een recreatief nachtverblijf dat geen hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk is.

Artikel 6.155 Algemene regels bouwen van een recreatief nachtverblijf

1. Een recreatief nachtverblijf staat op de grond.

2. Een recreatief nachtverblijf is niet hoger dan 5 meter.

3. De oppervlakte van een recreatief nachtverblijf is maximaal 70 m².

4. Een recreatief nachtverblijf bouwen, veranderen of in stand houden is alleen toegestaan op locaties waar het gebruik ten behoeve van recreatief nachtverblijf of verblijfsrecreatie is toegestaan.

concept

Paragraaf 6.2.11 Veranderen van bouwwerken

Artikel 6.156 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op het veranderen van een bouwwerk.

Artikel 6.157 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen veranderen van een bouwwerk

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk te veranderen.

2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor:
   a. het veranderen van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de regels gesteld in de artikelen 6.158, 6.159 en 6.160.

Artikel 6.158 Algemene regels veranderen van een bouwwerk

1. Door het veranderen van een bouwwerk wordt het bebouwde oppervlakte niet groter.

2. Door het veranderen van een bouwwerk wordt het bouwvolume niet groter.

3. Er is geen sprake van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

Artikel 6.159 Algemene regels wijziging van een bestaand kozijn of gevelopening of indeling van een dakkapel in de voorgevel of zijgevel grenzend aan openbaar gebied

1. Het bestaande kozijn of de gevelopening of indeling van een bestaande dakkapel wordt niet vergroot.

2. De in het eerste lid genoemde verbod op het vergroten van een bestaande dakkapel geldt niet voor zover deze niet afwijkt van de genoemde algemene bouwregels voor een dakkapel in artikel 6.126.

Artikel 6.160 Algemene regels dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening bouwen in een (plat) dak

1. De constructie van een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening steekt niet meer dan 0,6 meter uit buiten het dakvlak, respectievelijk het platte dak.

2. De zijkanten, onder- en bovenzijde van een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening liggen meer dan 0,5 meter van de randen van het dakvlak of het platte dak.

Paragraaf 6.2.12 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Subparagraaf 6.2.12.1 Algemene bepalingen bouwen bouwwerk, geen gebouw zijnde

Artikel 6.161 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 6.162 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen bouwwerk, geen gebouw zijnde

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen of te veranderen.

2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor:
   a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat voldoet aan de regels in de subparagrafen 6.2.12.2 tot en met 6.2.12.15 , met uitzondering van het verbod in artikel 6.167.
   b. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is.

Concept

Artikel 6.163 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen of veranderen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een opgave van de bouwkosten;
b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    2. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    3. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
c. de hoogte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde ten opzichte van het peil;
d. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
e. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
    1. tekeningen van het bouwwerk waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
    2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
    3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
    4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan.

Artikel 6.164 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen bouwwerk, geen gebouwen zijnde tijdelijk deel omgevingsplan

Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen, in standhouden en gebruiken van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 6.165 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt alleen verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid, gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, dan wordt het uiterlijk van het bouwwerk waarop dit van toepassing is geacht geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

5. Aan een omgevingsvergunning voor voor het bouwen of veranderen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid genoemde belang.

Artikel 6.166 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.162, eerste lid, schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.165.

concept

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
   a. gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en het betreffende bouwwerk binnen een dergelijk gebied of binnen een aangewezen categorie valt; of
   b. is bepaald dat uitsluitend ambtelijke toetsing plaats kan vinden in plaats van door de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 6.167 Verbod bouwwerk, geen gebouw zijnde bij woonschepen en woonarken bouwen

Het is verboden om een bouwwerk, geen gebouw zijnde, te bouwen of te veranderen op de oever bij een woonschip of ark, tenzij in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan anders is bepaald.

Subparagraaf 6.2.12.2 Erf- of perceelafscheiding bouwen

Artikel 6.168 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen van:
a. een erf- of perceelafscheiding;
b. een penant; en
c. een toegangspoort.

Artikel 6.169 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met oog op:
a. het benadrukken van de grens tussen publieke en private ruimte en private ruimte onderling;
b. het bevorderen van de sociale veiligheid;
c. het behouden van de openheid van het voorerf; en
d. het waarborgen van voldoende privacy.

Artikel 6.170 Algemene regels erf- of perceelafscheiding bouwen

1. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding is maximaal:
   a. voor zover gelegen in het voorerfgebied: 1 meter; of
   b. voor zover gelegen in het achtererfgebied: 2 meter.

2. De erf- of perceelafscheiding staat op een gebouwerf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat.

Artikel 6.171 Algemene regels erf- of perceelafscheiding bij bedrijfsgebouwen bouwen

[Gereserveerd]

Artikel 6.172 Algemene regels erf- of perceelafscheiding bij woningen in het voorerfgebied en achtererfgebied grenzend aan openbaar toegankelijk gebied bouwen

In afwijking van artikel 6.170, eerste lid, is de bouwhoogte van erf- of perceelafscheiding bij woningen, in het voorerfgebied en achtererfgebied grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, maximaal 2 meter ten opzichte van het aansluitend terrein, mits:
a. de erf- of perceelafscheiding in het voorerfgebied voor in totaal 50% van de gehele erfafscheiding bestaat uit een transparant rasterwerk, dat open van structuur is en zich leent voor begroeiing;
b. voor erf- en perceelafscheidingen die gebouwd worden in het voorerfgebied, de diepte van het voorerfgebied ten opzichte van de voorgevel minimaal 2,5 meter is.

Artikel 6.173 Algemene regels penanten en toegangspoorten bij woningen in het voorerfgebied en achtererfgebied grenzend aan openbaar toegankelijk gebied bouwen

1. Penanten en toegangspoorten worden alleen gebouwd bij:
   a. vrijstaande woningen;
   b. twee-onder-een kap woningen;
   c. hoekwoningen.

concept

2. De bouwhoogte van een penant of toegangspoort is maximaal 2 meter ten opzichte van het aansluitend terrein.

3. Een toegangspoort:
   a. maakt onderdeel uit van de erf- of perceelafscheiding; of
   b. wordt geplaatst tussen groenvoorzieningen.

4. De breedte van een toegangspoort is maximaal 4 meter.

Subparagraaf 6.2.12.3 Palen en masten bouwen

Artikel 6.174 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen of veranderen van palen en masten.

2. Deze subparagraaf is niet van toepassing op het bouwen van:
   a. palen en masten voor of met een antenne-installatie;
   b. palen en masten voor de verlichting van straten of wegen;
   c. lichtmasten voor terreinverlichting binnen de activiteit sport in de buitenlucht; en
   d. lichtmasten voor terreinverlichting van bedrijven.

Artikel 6.175 Algemene regels palen en masten bouwen

1. de bouwhoogte is maximaal:
   a. 6 meter bij een woning;
   b. 10 meter bij een ander hoofdgebouw; en
   c. 10 meter voor palen en masten ten behoeve van het algemeen nut.

2. het aantal palen en masten per perceel is maximaal:
   a. bij een woning: 1; en
   b. bij een ander hoofdgebouw: 3.

Subparagraaf 6.2.12.4 Lichtmast bouwen

Artikel 6.176 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.5 Zwembad, zwemvijver, whirlpool of jacuzzi bouwen

Artikel 6.177 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen of veranderen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver bij een woning in het achtererfgebied.

Artikel 6.178 Algemene regels zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver

1. Een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver, wordt gebouwd in het achtererfgebied.

2. De oppervlakte van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver is maximaal 50 m^2.

3. De gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 50% van het achtererfgebied.

4. Een zwembad of zwemvijver steekt niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uit.

5. Een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver wordt niet voorzien van een overkapping.

concept

Subparagraaf 6.2.12.6 Transformatorbox bouwen

Artikel 6.179 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.7 Terrasafscheiding bouwen

Artikel 6.180 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.8 Kunstwerk of kunstobject bouwen

Artikel 6.181 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.9 Gereedschapskist op volkstuinen bouwen

Artikel 6.182 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.10 Ballenvanger bouwen

Artikel 6.183 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.11 Tribune bouwen

Artikel 6.184 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.12 Sport- of speeltoestel bouwen

Artikel 6.185 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen of veranderen van een sport- of speeltoestel dat niet bestemd is voor particulier gebruik.

Artikel 6.186 Algemene regels sport- of speeltoestel bouwen

1. De bouwhoogte van een sport- of speeltoestel is maximaal 4 meter.
2. Het sport- of speeltoestel functioneert alleen met behulp van zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

Subparagraaf 6.2.12.13 Paardenbak bouwen

Artikel 6.187 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.14 Windturbine bouwen

Artikel 6.188 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.12.15 Agrarisch bouwwerk, geen gebouw zijnde

concept

Artikel 6.189 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen of veranderen van een agrarisch bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 6.190 Algemene regels agrarisch bouwwerk, geen gebouw zijnde

1. Een agrarisch bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt alleen gebouwd in het achtererfgebied.

2. De maximale bouwhoogte van een voedersilo is 11 meter.

3. De maximale bouwhoogte van een water- of mestsilo is 6 meter.

4. De maximale bouwhoogte van een ander agrarisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, is 2 meter.

Afdeling 6.3 In stand houden van een bouwwerk

Artikel 6.191 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het in stand houden van bouwwerken.

Artikel 6.192 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het waarborgen dat het uiterlijk van een bouwwerk:
    1. past bij de activiteiten;
    2. bestaande architectonische bijzonderheden respecteert;
    3. past bij de omgeving; en
b. het waarborgen dat de omgeving:
    1. vrij is van aanstootgevende symbolen;
    2. sociaal veilig en toegankelijk is; en
c. het bewerkstelligen van een beeld van een bouwwerk of kunstwerk dat duidelijk is; en
d. een gebalanceerd gebruik van vorm, kleur en materiaal.

Artikel 6.193 Repressief welstandstoezicht

1. Het uiterlijk van de volgende bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet:
    a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
    b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om:
    a. een in de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
    b. een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Afdeling 6.4 Slopen van een bouwwerk

[Gereserveerd]

Afdeling 6.5 Activiteiten op open erven en terreinen

Artikel 6.194 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het gebruiken van open erven en terreinen.

Artikel 6.195 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

concept

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 6.3 houdt voor het gebruiken van een open erf of terrein 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 of terrein en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de staat van het open erf of terrein tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren;
b. degene die een open erf of terrein gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, 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 of terrein overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren. het gaat daarbij in elk geval om overlast of hinder door:
    1. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
    2. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
    3. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het open erf of terrein zich niet in een zindelijke staat bevindt.

Artikel 6.196 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

1. Op een open erf of terrein nabij een bouwwerk is geen brandgevaarlijke stof als bedoeld in tabel 6.196 aanwezig.

Tabel 6.196

Brandgevaarlijke stoffen

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

concept

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

2. Het eerste lid is niet van toepassing als:
   a. de in de tabel 6.196 in het eerste lid aangegeven toegestane hoeveelheid per stof niet wordt overschreden, waarbij de totale toegestane hoeveelheid stoffen 100 kilogram of liter is;
   b. de stof deugdelijk is verpakt, waarbij:
      1. de verpakking tegen normale behandeling bestand is;
      2. de verpakking is voorzien van een adequate gevaarsaanduiding; en
      3. geen inhoud onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen; en
   c. de stof wordt gebruikt met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen.

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

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

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

Artikel 6.197 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk

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

Afdeling 6.6 Woonruimte gebruiken

Artikel 6.198 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het gebruiken van gebouwen als woonruimte.

Artikel 6.199 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. het voorkomen en beperken van hinder; en
c. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 6.200 Algemene regels over het gebruiken van een woonruimte

1. Wonen mag alleen in een woning.

2. In één woning woont slechts één huishouden.

3. In afwijking van het tweede lid geldt als één huishouden ook een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.

4. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners:

concept

a. wordt een woonruimte niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte;
b. in afwijking van onderdeel 1 wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan één persoon per 6 m² gebruiksoppervlakte.

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

6. Het erf bij een woning wordt niet gebruikt voor bedrijfsmatige opslag van afval en goederen.

7. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden niet gebruikt voor zelfstandige bewoning, met uitzondering van mantelzorg en een agrarisch bedrijfswoning.

Hoofdstuk 7 Kwaliteit van de fysieke leefomgeving en (milieu) normering

Afdeling 7.1 Algemene bepalingen

[Gereserveerd]

Afdeling 7.2 Geluid

[Gereserveerd]

Afdeling 7.3 Trillingen

[Gereserveerd]

Afdeling 7.4 Geur

[Gereserveerd]

Afdeling 7.5 Lucht

[Gereserveerd]

Afdeling 7.6 Bodem

[Gereserveerd]

Afdeling 7.7 Natuur

[Gereserveerd]

Afdeling 7.8 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

[Gereserveerd]

Afdeling 7.9 Externe veiligheid

[Gereserveerd]

Afdeling 7.10 Windhinder

[Gereserveerd]

Afdeling 7.11 Licht

[Gereserveerd]

Afdeling 7.12 Parkeernormering

[Gereserveerd]

concept

Hoofdstuk 8 Locatiespecifieke beperkingen en aanwijzingen fysieke leefomgeving

Titel 8.1 Gebieden met beperkingen

Afdeling 8.1.1 Waterkeringen

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.2 Aardkundige waarden

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.3 Archeologische waarden

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.4 Locaties met cultuurhistorische waarden

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.5 Beschermd stads- en dorpsgezicht en monumenten

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.6 Externe veiligheid

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.7 Luchtvaartverkeerszone

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.8 Beschermingszone landschap en natuur

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.9 UNESCO-erfgoed

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.10 Stiltegebieden

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.11 Beschermd landschap

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1.12 Hoofdgroenstructuur

[Gereserveerd]

Titel 8.2 Objecten met beperkingen

Afdeling 8.2.1 Gemeentelijke monumenten

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 9 Regels gebiedsontwikkeling en transformatie

Titel 9.1 Transformatiegebieden en -locaties

[Gereserveerd]

concept

Titel 9.2 Ontwikkelingsgebieden en -locaties

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 10 Beheer en onderhoud

Afdeling 10.1 Onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen

[Gereserveerd]

Afdeling 10.2 Gedoogplichten

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 11 Financiële bepalingen

Afdeling 11.1 Kostenverhaal

[Gereserveerd]

Afdeling 11.2 Financiële bijdrage

[Gereserveerd]

Afdeling 11.3 Nadeelcompensatie

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 12 Procedureregels

Afdeling 12.1 Advies

[Gereserveerd]

Afdeling 12.2 Maatschappelijk draagvlak

[Gereserveerd]

Afdeling 12.3 Andere bestuursorganen

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 13 Handhaving

Afdeling 13.1 Strafbepalingen

[Gereserveerd]

Afdeling 13.2 Kwaliteitsborging en afstemming uitvoering en handhaving

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 14 Monitoring en informatie

Afdeling 14.1 Monitoring

[Gereserveerd]

concept

Hoofdstuk 15 Overgangsregels tijdelijk deel omgevingsplan

Afdeling 15.1 Cultureel erfgoed

Artikel 15.1 Vrijstelling van archeologisch onderzoek

1. Als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, zijn die regels niet van toepassing als die activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m^2.

2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor zover er met betrekking tot die regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een andere oppervlakte dan 100 m^2 geldt. In dat geval geldt die afwijkende andere oppervlakte.

Artikel 15.2 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

1. Als dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald, kunnen aan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden.

2. Artikel 22.303, eerste lid, is op het verbinden van die voorschriften van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 16 Overgangsrecht

Afdeling 16.1 Overgangsrecht

Paragraaf 16.1.1 Lopende procedures en beschikkingen

Artikel 16.1 Lopende procedures voor besluiten op aanvraag of ambtshalve besluiten

1. Als dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing wordt en voor dat moment een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het oude recht van toepassing:
   a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of
   b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

2. Als dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing wordt en voor dat moment een ontwerp van een ambtshalve te nemen besluit ter inzage is gelegd op de voorbereiding waarvan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, blijft het oude recht van toepassing:
   a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of
   b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

3. Als dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing wordt en voor dat moment voor een ambtshalve te nemen besluit toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht of het besluit is bekendgemaakt, blijft het oude recht van toepassing:
   a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of
   b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

Artikel 16.2 Overgangsrecht vergunningplichtige activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 16.3 Overgangsrecht meldingen, kennisgeving en maatwerkvoorschriften

[Gereserveerd]

Artikel 16.4 Overgangsrecht handhavingszaken

[Gereserveerd]

concept

Paragraaf 16.1.2 Eerbiedigende werking

Artikel 16.5 Eerbiedigende werking

1. Een op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan bestaande activiteit die in strijd is met de regels van dit plan, mag, voor zover het een activiteit als bedoeld in hoofdstuk 5 en 6 betreft, worden voortgezet.

2. Het is verboden een met het omgevingsplan strijdige activiteit te veranderen, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Artikel 16.6 Niet hervatten na onderbreking

Als de activiteit, bedoeld in artikel 16.5 na het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden de activiteit daarna te hervatten.

Artikel 16.7 Activiteiten die reeds in strijd zijn

Artikel 16.5 is niet van toepassing op activiteiten die reeds in strijd zijn met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16.8 Voorrangsregel eerbiedigende werking

Voor zover dit plan elders regels bevat over eerbiedigende werking hebben deze regels voorrang op de regels in deze paragraaf.

Paragraaf 16.1.3 Uitgestelde werking

Artikel 16.9 Uitgestelde werking bestaande activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 16.1.4 Reken- en meetvoorschriften (bestaande activiteiten)

Artikel 16.10 Reken- en meetvoorschriften bestaande activiteiten

Voor zover een bestaande activiteit door nieuwe of gewijzigde reken- en meetvoorschriften in strijd met regels van het omgevingsplan wordt verricht, mag de activiteit in strijd met die regels worden verricht

Paragraaf 16.1.5 Overgangsrecht tijdelijk deel omgevingsplan

Artikel 16.11 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

Een bouwwerk waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

S

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~18~~ 17 gereserveerd

T

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~19~~ 18 gereserveerd

U

Na hoofdstuk 19 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 19 gereserveerd

[Gereserveerd]

V

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 20 gereserveerd

W

Het opschrift van hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 gereserveerd

X

Het opschrift van hoofdstuk 22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 22 ~~ACTIVITEITEN~~ Activiteiten (bruidsschat)

Y

Artikel 22.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.4 Maatwerkvoorschriften [vervangen door artikel 5.3 en 6.4]

[Vervallen]

~~1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over deze afdeling, met uitzondering van bepalingen over meet- en rekenmethoden.~~

~~2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen in deze afdeling.~~

Z

Artikel 22.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.5 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en ~~straatpeil~~peil [vervangen door artikel 6.14]

[Vervallen]

~~Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend wordt, onverminderd de aan de vergunning verbonden voorschriften, niet begonnen voordat voor zover nodig:~~

~~a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en~~

~~b. het straatpeil is uitgezet.~~

AA

Concept

Paragraaf 22.2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.2.3 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

Artikel 22.7 Repressief welstand [vervangen door artikel 6.193]

[Vervallen]

~~1. Het uiterlijk van de volgende bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold:~~

~~a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en~~

~~b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.~~

~~2. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.~~

Artikel 22.8 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit [vervangen door artikel 6.17]

[Vervallen]

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

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

Artikel 22.9 Aansluiting op distributienet voor gas [vervangen door artikel 6.18]

[Vervallen]

~~1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van gas in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor gas als:~~

~~a. artikel 10, zesde lid, onder a of b, van de Gaswet op de aansluiting van toepassing is; en~~

~~b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.~~

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

Artikel 22.10 Aansluiting op distributienet voor warmte [vervangen door artikel 6.19]

[Vervallen]

~~1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid en de energiezuinigheid en de bescherming van het milieu is een te bouwen bouwwerk met een of meer verblijfsgebieden aangesloten op het in het warmteplan bedoelde distributienet voor warmte als:~~

~~a. het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk nog niet is bereikt; en~~

~~b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.~~

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

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

Concept

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

Artikel 22.11 Aansluiting op distributienet voor drinkwater [vervangen door 6.20]

[Vervallen]

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

Artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater [vervangen door 6.21]

[Vervallen]

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

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

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

4. Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 22.4 kan in ieder geval worden bepaald:
   a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
   b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en
   c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

Artikel 22.13 Bluswatervoorziening [vervangen door artikel 6.22]

[Vervallen]

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

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

3. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

Artikel 22.14 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten [vervangen door artikel 6.23]

concept

concept

[Vervallen]

~~1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.~~

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

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

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

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

Artikel 22.15 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen [vervangen door artikel 6.24]

[Vervallen]

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

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

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

~~4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel 22.14, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.~~

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

BB

Paragraaf 22.2.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.2.4 Gebruik van bouwwerken

Artikel 22.16 Overbewoning woonruimte [vervangen door artikel 6.200]

[Vervallen]

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

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

Artikel 22.17 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk [vervangen door artikel 5.4]

[Vervallen]

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

Artikel 22.18 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerk [vervangen door artikel 5.2, 6.3, en 6.13]

[Vervallen]

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

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

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

CC

Paragraaf 22.2.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

Artikel 22.19 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken [vervangen door artikel 6.196]

[Vervallen]

~~1. Op een open erf of terrein nabij een bouwwerk is geen brandgevaarlijke stof als bedoeld in tabel 22.2.1 aanwezig.~~

~~2. Het eerste lid is niet van toepassing als:~~
~~a. de in tabel 22.2.1 aangegeven toegestane hoeveelheid per stof niet wordt overschreden, waarbij de totale toegestane hoeveelheid stoffen 100 kilogram of liter is;~~
~~b. de stof deugdelijk is verpakt, waarbij:~~
~~1. de verpakking tegen normale behandeling bestand is;~~
~~2. de verpakking is voorzien van een adequate gevaarsaanduiding; en~~
~~3. geen inhoud onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen; en~~
~~c. de stof wordt gebruikt met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen.~~

Concept

concept

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

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

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

Tabel 22.2.1 Brandgevaarlijke stoffen

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

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

Artikel 22.20 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen [vervangen door artikel 6.195]

[Vervallen]

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

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

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

Artikel 22.21 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk [vervangen door artikel 6.197]

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

DD

Artikel 22.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.22 Vrijstelling van archeologisch onderzoek [vervangen door artikel 15.1]

[Vervallen]
~~1. Als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, zijn die regels niet van toepassing als die activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m².~~

~~2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor zover er met betrekking tot die regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een andere oppervlakte dan 100 m² geldt. In dat geval geldt die afwijkende andere oppervlakte.~~

EE

Subparagraaf 22.2.7.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.2.7.1 Algemene bepalingen

Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen [vervangen door 6.16]

[Vervallen]
~~1. De artikelen 22.27 en 22.36 zijn niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd of in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.~~

~~2. Bij de toepassing van de artikelen 22.27 en 22.36 blijft het aantal woningen gelijk, tenzij het bij een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, of 22.36, onder a, of een bestaand bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder c, gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.~~

Artikel 22.24 Meetbepalingen [vervangen door artikel 6.15]

[Vervallen]
~~1. Voor de toepassing van de paragrafen 22.2.7.2 en 22.2.7.3 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.~~

Artikel 22.25 Mantelzorg [vervangen door artikel 6.143]

[Vervallen]

~~Voor de toepassing van de paragrafen 22.2.7.2 en 22.2.7.3 wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.~~

FF

Subparagraaf 22.2.7.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.2.7.2 Binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken [vervangen door artikel 6.29, 6.42, 6.55, 6.68, 6.81, 6.93, 6.132, 6.146 en 6.162]

[Vervallen]

~~Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.~~

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing [vervangen door artikel 6.111, 6.126, 6.155, 6.158, 6.162 tweede lid onder b, 6.170, 6.178, 6.186 en 6.190]

[Vervallen]

~~Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:~~

~~a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:~~
~~1. op de grond staand;~~
~~2. gelegen in achtererfgebied;~~
~~3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;~~
~~4. niet hoger dan 5 m;~~
~~5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en~~
~~6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;~~

~~b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:~~
~~1. op de grond staand;~~
~~2. niet hoger dan 5 m; en~~
~~3. de oppervlakte niet meer dan 70 m^2;~~

~~c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:~~
~~1. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;~~
~~2. voorzien van een plat dak;~~
~~3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;~~
~~4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;~~
~~5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en~~
~~6. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;~~

~~d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:~~
~~1. niet hoger dan 4 m; en~~
~~2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;~~

~~e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwerf bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;~~

~~f. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:~~

Concept

concept

1. ~~hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;~~
2. ~~op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en~~
3. ~~achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied;~~

g. ~~een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:~~
   1. ~~een silo; of~~
   2. ~~een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;~~

h. ~~een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of~~

i. ~~een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:~~
   1. ~~geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;~~
   2. ~~geen uitbreiding van het bouwvolume; en~~
   3. ~~geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.~~

Artikel 22.28 Inperkingen artikel 22.27 vanwege cultureel erfgoed [vervangen door artikel 6.25]

[Vervallen]

1. ~~Op een activiteit die wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument is artikel 22.27 niet van toepassing.~~

2. ~~Op een activiteit die wordt verricht bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument is alleen artikel 22.27, aanhef en onder d tot en met i, van toepassing.~~

3. ~~Op een activiteit die wordt verricht op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functieaanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven, is artikel 22.27 alleen van toepassing voor zover het gaat om:~~
   a. ~~inpandige wijzigingen;~~
   b. ~~een wijziging van een achtergevel of achterdakvlak, als die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;~~
   c. ~~een bouwwerk op een gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, als dat gebouwerf niet ook deel uitmaakt van het gebouwerf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd; of~~
   d. ~~een bouwwerk op een locatie die onderdeel is van openbaar toegankelijk gebied.~~

4. ~~Artikel 22.27, aanhef en onder a en b, is ook niet van toepassing als in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, voor de locatie waarop de bouwactiviteit wordt verricht, regels zijn gesteld als bedoeld in artikel 22.22 over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, tenzij:~~
   a. ~~het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft een oppervlakte heeft van minder dan 50 m²; of~~
   b. ~~het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een verbod bevat om grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning te verrichten waarop regels als bedoeld in artikel 22.22 over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn.~~

Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen [vervangen door artikel 6.33, 6.36, 6.46, 6.49, 6.59, 6.62, 6.72, 6.75, 6.87, 6.97, 6.100, 6.135,6.150, 6.152, 6.165, 6.193]

[Vervallen]

1. ~~Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:~~
   a. ~~de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, met uitzondering van paragraaf 22.2.4;~~

concept

b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en

c. de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:

1. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
2. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

2. Het eerste lid, aanhef en onder b, is niet van toepassing als:

a. het gaat om een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; of

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

Artikel 22.30 Nadere invulling beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie [vervangen door artikel 6.36, 6.49, 6.62, 6.75, 6.87, 6.100, 6.152]

[Vervallen]

1. De toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder c, is de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving.

2. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m^3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.

3. Het zinsdeel «in meer dan 25 m^3 bodemvolume» in het tweede lid is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.

Artikel 22.31 Voorschrift omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: na einde activiteit [vervangen door artikel 6.36, 6.49, 6.62, 6.75, 6.87, 6.100, 6.152]

[Vervallen]

Aan een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder c, onder 2, wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29.

Artikel 22.32 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht [vervangen door artikel 6.38, 6.51, 6.64, 6.77, 6.89, 6.102]

[Vervallen]

1. In afwijking van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:

a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en

concept

c. ~~artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.~~

Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht [vervangen door artikel 6.39, 6.52, 6.65, 6.78, 6.90, 6.103]

[Vervallen]

1. ~~In afwijking van artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:~~
   a. ~~een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of~~
   b. ~~een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden.~~

2. ~~In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.~~

Artikel 22.34 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken [vervangen door artikel 15.2]

[Vervallen]

1. ~~Als dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald, kunnen aan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden.~~

2. ~~Artikel 22.303, eerste lid, is op het verbinden van die voorschriften van overeenkomstige toepassing.~~

Artikel 22.35 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken [vervangen door artikel 6.30, 6.31, 6.43, 6.44, 6.56, 6.57, 6.69, 6.70, 6.82, 6.83, 6.94, 6.95, 6.133, 6.147, 6.148, en 6.163]

[Vervallen]

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

- ~~a. een opgave van de bouwkosten;~~
- ~~b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;~~
- ~~c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;~~
- ~~d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:~~
  - ~~1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;~~
  - ~~2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;~~
  - ~~3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;~~
  - ~~4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en~~
  - ~~5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;~~
- ~~e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;~~
- ~~f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;~~
- ~~g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;~~
- ~~h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;~~

Concept

~~i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:~~
~~1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;~~
~~2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;~~
~~3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en~~
~~4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;~~
~~j. als de aanvraag betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie:~~
~~1. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, redelijkerwijs is uit te sluiten; en~~
~~2. als de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, redelijkerwijs is uit te sluiten; en~~
~~k. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.~~

GG

Subparagraaf 22.2.7.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.2.7.3 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan [vervangen door artikel 6.107, 6.111 en 6.170]

[Vervallen]

~~Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:~~
~~a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:~~
~~1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:~~
~~i. 5 m;~~
~~ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en~~
~~iii. het hoofdgebouw;~~
~~2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:~~
~~i. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en~~
~~ii. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;~~
~~3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:~~
~~i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;~~
~~ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en~~
~~iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en~~
~~4. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:~~

concept

i. ~~een woonwagen;~~
ii. ~~een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of~~
iii. ~~een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;~~

b. ~~het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en~~
c. ~~het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.~~

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen **(vervangen door artikel 6.108 en 6.144]**

[Vervallen]

1. ~~Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen artikel 22.36, onder a, onder 2, onder ii, van overeenkomstige toepassing.~~

2. ~~Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in artikel 22.36, onder a, onder 3, gestelde eisen de volgende eisen:~~
   a. ~~in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;~~
   b. ~~de oppervlakte niet meer dan 100 m^2; en~~
   c. ~~buiten de bebouwde kom.~~

Artikel 22.38 Inperkingen artikel 22.36 vanwege cultureel erfgoed **[vervangen door artikel 6.25]**

[Vervallen]

~~Artikel 22.36 is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:~~
a. ~~in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument; of~~
b. ~~op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven.~~

Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid **[vervangen door artikel 6.26]**

[Vervallen]

~~Artikel 22.36, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:~~
a. ~~op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;~~
b. ~~op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of~~
c. ~~op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:~~
   1. ~~artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;~~
   2. ~~artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;~~
   3. ~~artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;~~
   4. ~~artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;~~
   5. ~~artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;~~
   6. ~~artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;~~

Concept

~~7. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;~~
~~8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;~~
~~9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;~~
~~10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;~~
~~11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;~~
~~12. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; of~~
~~13. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is.~~

HH

Artikel 22.40 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.40 Overgangsrecht bestaande bouwwerken [vervangen door artikel 16.11]

[Vervallen]
~~Een bouwwerk waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.~~

II

Artikel 22.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.43 Normadressaat [vervangen door artikel 1.3]

[Vervallen]
~~Aan deze afdeling wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.~~

JJ

Artikel 22.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.46 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden [vervangen door artikel 1.4]

[Vervallen]
~~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.~~

KK

Artikel 22.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.47 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat [vervangen door artikel 1.5]

[Vervallen]

~~1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in artikel 22.46, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.~~

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

LL

Artikel 22.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.48 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders [vervangen door artikel 1.6]

[Vervallen]

~~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 uit dit omgevingsplan en maatwerkvoorschriften op grond van dit omgevingsplan voor de activiteit toereikend zijn gezien de ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu.~~

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

MM

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 23 ~~SLOTBEPALINGEN~~ Slotbepalingen

concept

NN

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

locatie bijbehorende bouwwerken niet toegestaan	/join/id/regdata/gm0362/2024/bd46ce294dc74f2da9ca2cd3b7301754/nld@2025-11-03;06461680
locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen	/join/id/regdata/gm0362/2024/4d90f255dc004c3eb24b0aea250e2150/nld@2025-11-03;06461680
locatie uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelige gebouwen	/join/id/regdata/gm0362/2025/56dc13c50f074e50bad59140f7a91847/nld@2025-11-03;06461680

Concept

OO

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ Begripsbepalingen

~~Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:~~	
aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
aansluitend terrein	aansluitend terrein als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
achtererfgebied	achtererfgebied als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bedrijfswoning	een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
bijbehorend bouwwerk	bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
bodemgevoelig gebouw	bodemgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
bodemgevoelige locatie	bodemgevoelige locatie als bedoeld in artikel 5.89h van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
bouwwerk geen gebouw zijnde	bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
bouwwerkperceel	bouwwerkperceel als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij:	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
dakhelling	de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
dakkapel	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt,

Concept

Concept

	waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
dakkaper	een dakopbouw met een schuin dakvlak in dezelfde hoek als die van het dak, waarbij de nok wordt verhoogd;
daknok	daknok als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
dakopbouw	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich boven de dakvoet bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke daknok uitkomt en de onderzijden van de constructie in een of beide dakvlakken is zijn geplaatst;
dakvoet	dakvoet als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
erf- en perceelafscheiding	een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting;
gebouwerf	gebouwerf als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
gebruiksfunctie	gebruiksfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
hoofdgebouw	hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
huishoudelijk afvalwater	huishoudelijk afvalwater als bedoeld in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
huishouden	een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
interventiewaarde bodemkwaliteit	interventiewaarde bodemkwaliteit als bedoeld in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren;;
lichte industriefunctie	lichte industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
mantelzorg	mantelzorg als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;

Concept

Concept

NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2:	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.
NEN-EN-ISO 9377-2:	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562:	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301:	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523:	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885:	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846:	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1:	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2:	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1:	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2:	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;

NEN-EN-ISO 15680:	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
ondergronds bouwen	het bouwen van een ondergronds bouwwerk;
ondergronds bouwwerk	elk bouwwerk of gedeelte van een bouwwerk dat onder het maaiveld ligt;
openbaar toegankelijk gebied	openbaar toegankelijk gebied als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
overkapping	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;
~~*straatpeil:*~~	~~a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;~~ ~~b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;~~
peil	a. voor een gebouw dat direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg; b. voor een gebouw dat niet direct aan de weg grenst, en dat niet in het talud van een dijk ligt : de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel , waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven; c. voor een gebouw dat niet direct aan de weg grenst, en dat in het talud van een dijk ligt: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter

Concept

	plaatse van de naar de dijk gekeerde gevel, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven; d. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven; e. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;
recreatief nachtverblijf	het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning; onder recreatief nacht verblijf wordt niet verstaan het verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid;
ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan	regels opgenomen in ruimtelijke besluiten, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, die bij wijze van overgangsrecht als tijdelijk deel onderdeel zijn van dit omgevingsplan, totdat deze bij wijzigingsbesluit voor een locatie zijn komen te vervallen;
TAM-IMRO omgevingsplan	wijzigingsbesluit van dit omgevingsplan, dat is gepubliceerd met toepassing van de IMRO-standaarden, bedoeld in artikel 11.1 lid 2 van het Besluit elektronische publicaties;
uitwendige scheidingsconstructie	uitwendige scheidingsconstructie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
verblijfsgebied	verblijfsgebied als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
voorbeschermd gemeentelijk monument	voorbeschermd gemeentelijk monument als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
voorbeschermd provinciaal monument	voorbeschermd provinciaal monument als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
voorerfgebied	voorerfgebied als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
voorgevel	de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;
voorkant van een hoofdgebouw	als de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, de zijde van het hoofdgebouw die is gericht naar die gevellijn. In alle andere gevallen de zijde waar zich de voorgevel bevindt.
vuurbelasting	vuurbelasting als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen:;
woonark	drijvend object, in het algemeen niet bestemd om te varen, doorgaans bestaande uit een onderschip of betonbak met

	een vierkante of rechthoekige opbouw, waaronder begrepen een drijvende woning, zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente bewoning.
woonruimte	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
woonschip	een vaartuig, hoe ook genaamd en van welke aard ook, uitsluitend of hoofdzakelijk gebezigd als of bestemd voor woon- of nachtverblijf van een of meer personen. Onder woonschip wordt mede verstaan een woonschip in aanbouw, alsmede een casco, dat tot woonschip kan worden op- omgebouwd of verbouwd;
woonwagen	een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
woonwagenstandplaats	een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

PP

Het opschrift van toelichting 'Toelichting' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Toelichting

QQ

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemenetoelichting ingevoegd, luidende:

Algemene toelichting

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Dit is de algemene toelichting van het omgevingsplan van de gemeente Amstelveen. Met het omgevingsplan wordt uitvoering gegeven aan de verplichtingen van de nieuwe Omgevingswet. Het omgevingsplan is de rechtsopvolger van het bestemmingsplan, waar alle regels voor de fysieke leefomgeving in staan. Dit betreffen niet alleen regels uit de bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook regels uit verordeningen en regels die volgen uit visies en beleidsnota's. Voor de term fysieke leefomgeving is geen definitie opgenomen onder de Omgevingswet. Wel wordt omschreven wat dit kan zijn. Voorbeelden zijn: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. De kwaliteit van deze fysieke leefomgeving en de activiteiten die daar invloed op kunnen hebben staan centraal in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is voor burgers en bedrijven primair bepalend voor de vraag welke activiteiten op welke locatie, en onder welke voorwaarden kunnen plaatsvinden. Elke gemeente heeft onder de Omgevingswet één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

1.2 Over deze algemene toelichting

De toelichting van het omgevingsplan bestaat uit een algemeen deel en een artikelsgewijs gedeelte. In het algemene deel staat de toelichting met betrekking tot de regels, allerlei algemene uitgangspunten, doelen en principes. In het artikelsgewijze deel (voor zover nodig) bevindt zich per artikel uitleg over de concrete strekking ervan en met het oog op welke specifieke doelen de regels in het artikel zijn gesteld. In sommige gevallen bevat de artikelsgewijze uitleg ook een juridische of beleidsmatige onderbouwing.

Concept

concept

Deze algemene toelichting geeft uitleg over:

- wat een omgevingsplan is, wat de bedoeling van het omgevingsplan is en de daarin opgenomen regels;
- hoe wij als gemeente Amstelveen het omgevingsplan hebben opgebouwd;
- hoe het omgevingsplan kan worden gewijzigd;
- uitleg welke soorten regels in een omgevingsplan komen te staan en hoe deze werken;
- hoe het omgevingsplan zich verhoudt tot de andere instrumenten uit de Omgevingswet;
- de digitalisering en raadpleegbaarheid van het omgevingsplan;
- de overgangsfase die plaatsvindt na de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

Het gaat in deze algemene toelichting enkel om een toelichting op het instrument van het omgevingsplan zelf en de keuzes die wij als gemeente hebben gemaakt hoe het omgevingsplan in te richten. De algemene toelichting bevat uitdrukkelijk niet de onderbouwing van de impact van keuzes op de fysieke leefomgeving. Dat zal straks bij elke wijziging van het omgevingsplan aan de orde zijn. Dit betreft de zogenaamde motivering op het omgevingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de algemene toelichting wordt uitgelegd wat het omgevingsplan is en hoe de overgangsfase eruitziet na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook wordt stilgestaan bij de uitgangspunten die de gemeente heeft gehanteerd bij de opbouw en structuur van het omgevingsplan. In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd welke regels wel en welke regels niet worden opgenomen in het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op beleid en regelgeving vanuit Rijk, provincie, waterschap en gemeente. In hoofdstuk 5 wordt ingezoomd op de digitale aspecten van het omgevingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de transitie van het tijdelijk omgevingsplan naar het volwaardig omgevingsplan.

2 HET OMGEVINGSPLAN

2.1 Wat is een omgevingsplan?

Zoals in de inleiding is aangegeven, bevat het omgevingsplan de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan is de rechtsopvolger van het bestemmingsplan. Het omgevingsplan is het instrument waarmee de doelen van de Omgevingswet op gemeentelijk niveau worden uitgewerkt. Net zoals bij het bestemmingsplan zijn de regels uit het omgevingsplan direct juridische bindend voor burgers, bedrijven en de gemeente zelf.

Een opvallend verschil tussen bestemmingsplannen en het omgevingsplan is dat het omgevingsplan een veel bredere reikwijdte heeft. Zo beperkt het omgevingsplan zich niet alleen maar tot ‘een goede ruimtelijke ordening’, maar bevat het regels over de gehele fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan staat welke activiteiten op welke plek zijn toegestaan en welke regels daarbij gelden.

Zo kan er bijvoorbeeld in een winkelstraat de activiteit wonen, horeca en detailhandel zijn toegestaan. In de bijbehorende regels staat bijvoorbeeld dat alleen op de verdiepingen mag worden gewoond, welke vorm van horeca is toegestaan en hoe groot de detailhandelsvestiging mag zijn. Daarnaast staan er ook regels over andere activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, zoals de milieubelastende activiteit, met als voorbeelden het lozen van afvalwater en een geluidsnorm die niet overschreden mag worden bij een activiteit.

In het omgevingsplan staan ook veel regels over bouwen. Hieraan wordt de omgevingsplanactiviteit bouwen aan wordt getoetst. Zoals regels over hoe groot en hoog een woning of bedrijfspand mag zijn, regels over het uiterlijk van een bouwwerk of regels die aangeven of er een omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel van de bouwactiviteit nodig is.

2.2 Evenwichtige toedeling van functies

Een belangrijk doel van het omgevingsplan, zoals opgenomen in de Omgevingswet, is het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De fysieke ruimte is namelijk beperkt. Daarom is het doel om die beperkte ruimte optimaal te verdelen en in te richten. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk.

concept

In de Omgevingswet staat opgenomen dat in het omgevingsplan, met het oog op de doelen van de wet, regels kunnen worden gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast is het de taak van de gemeente om ervoor te zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' voor het hele grondgebied van Amstelveen. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen de verschillende functies die zijn toegestaan binnen een gebied. Dit vanuit het belang dat dat deze functies samen in een gebied kunnen plaatsvinden en zo min mogelijk hinder van elkaar ondervinden.

Naast een evenwichtige toedeling van functies aan locaties staan in het omgevingsplan activiteiten centraal. In het omgevingsplan worden namelijk de gevolgen van activiteiten op de fysieke leefomgeving gereguleerd. Hiertoe worden in het omgevingsplan regels over activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving opgenomen. In de Omgevingswet is verduidelijkt dat het in ieder geval gaat om gevolgen die kunnen voortvloeien uit (artikel 1.2, derde lid, Omgevingswet):

a. het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan,
b. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
c. activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt,
d. het nalaten van activiteiten.

Per activiteit zijn regels opgenomen over wanneer en op welke manier een activiteit mag worden uitgevoerd of mag plaatsvinden. Het begrip 'activiteit' kent geen vaste definitie. Wat hieronder vaak wordt verstaan blijkt uit de context van de artikelen waarin het begrip activiteit wordt gebruikt. Doorgaans wordt met een activiteit een feitelijke handeling bedoeld. Bij het opstellen van regels voor activiteiten staan de activiteiten, en daarmee de gebruiker, centraal. Voorbeelden zijn de 'activiteit wonen', de 'activiteit bouwen' of de 'activiteit kappen (van bomen)'. Per activiteit worden normen gesteld of randvoorwaarden opgenomen. Alle regels over activiteiten samen zorgen voor een zorgvuldig gebruik van de fysieke leefomgeving.

Voorbeeld

Een voorbeeld is dat een gemeente geen bedrijfsactiviteit met veel milieuhinder zal toestaan op een locatie waar de woonactiviteit is toegestaan. Deze situatie voldoet namelijk niet aan de eis een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gemeente Amstelveen heeft er bij de opbouw van het omgevingsplan voor gekozen te werken met regels voor activiteiten als basis en waar nodig met functies. De functies waar in het omgevingsplan gebruik van is gemaakt zijn water, groen en verblijfsgebied. Hier is geen sprake van een activiteit (menselijk handelen), maar het is wel wenselijk om voor de locaties waar deze 'functies' reeds aanwezig zijn ook regels op te nemen.

2.3 Van tijdelijk naar nieuw deel

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft iedere gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege gekregen. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 automatisch gevuld. In dit tijdelijke deel staan onder andere de regels uit de bestemmingsplannen en de zogeheten bruidsschat. De bruidsschat is een set rijksregels waarvoor de verantwoordelijkheid onder de Omgevingswet naar de gemeente is verhuisd en deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het staat gemeenten vrij om deze regels op dezelfde manier om te zetten of anders te regelen. De regels in de bruidsschat gaan onder andere over activiteiten met gevolgen voor het milieu en regels voor vergunningvrij bouwen.

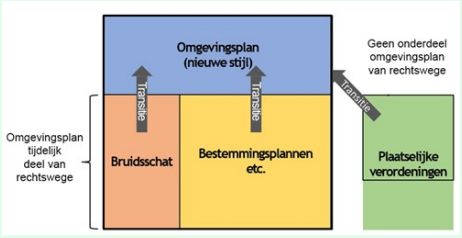
Het nieuwe deel van het omgevingsplan is nu nog leeg, maar wordt geleidelijk gevuld. Bijvoorbeeld door de regels uit het tijdelijke deel om te zetten, dit zijn dan de regels afkomstig uit de bestemmingsplannen en de bruidsschat. Ook worden regels toegevoegd aan het nieuwe deel door regels op te nemen om nieuwe ruimtelijke initiatieven mogelijk te maken.

Uiterlijk op 1 januari 2032 moet het omgevingsplan (in het nieuwe deel) voor het hele grondgebied van de gemeenteregels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij horen ook de regels die nu nog staan in de gemeentelijke verordeningen en zien op de fysieke

concept

leefomgeving. Een voorbeeld hiervan is het kappen van bomen, waarvoor de regels nu zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Deze regels moeten ook worden opgenomen in het omgevingsplan. Daarnaast is het mogelijk om doelen en regels uit beleidsvisies over te nemen in het omgevingsplan wanneer het gewenst is om deze regels juridisch bindend te maken om de doelen, gesteld in deze visies, te behalen.

Deze overgang van het tijdelijk deel naar het nieuwe deel wordt door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) op de volgende wijze geïllustreerd:



VNG

2.4 De motivering bij het wijzigen van het omgevingsplan

Zoals in de vorige paragraaf beschreven, beschikken we met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een tijdelijk omgevingsplan. Dit wijzigen we de komende tijd stapsgewijs net ze lang totdat we een volwaardig omgevingsplan hebben. Een wijziging van het omgevingsplan vindt plaats via een wijzigingsbesluit. Het wijzigingsbesluit bestaat steeds uit drie onderdelen: het motiveringsdeel, de regels en een eventuele aanpassing van de algemene toelichting of artikelsgewijze toelichting. Hiermee lijkt het omgevingsplan meer op een verordening dan op het oude bestemmingsplan.

Bij elke wijziging van het omgevingsplan moet dus een motivering worden opgesteld. Hierin wordt gemotiveerd of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wat de gevolgen van de wijziging van het omgevingsplan zijn voor de fysieke leefomgeving. Deze motivering is onderdeel van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan. In de motivering wordt, bijvoorbeeld voor een woningbouwontwikkeling, opgenomen hoe deze passend is op de gewenste locatie en wat de gevolgen zijn van deze ontwikkeling voor de fysieke leefomgeving. Waar voorheen deze (ruimtelijke) onderbouwing werd opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, vindt deze nu plaats in de motivering als onderdeel van het wijzigingsbesluit.

Het motiveringsdeel van een wijzigingsbesluit is daarmee anders dan de algemene toelichting op het omgevingsplan. Het motiveringsdeel bevat de inhoudelijke onderbouwing van de wijziging van het omgevingsplan en de algemene toelichting geeft onder andere aan wat een omgevingsplan is, hoe deze is opgebouwd en wat voor regels er in het omgevingsplan staan.

2.5 Structuur en opbouw van het omgevingsplan

2.5.1 Structuur en hoofdstukken van het omgevingsplan

Het omgevingsplan is vormvrij. Gemeenten kunnen zelf de structuur en hoofdstukindeling van hun omgevingsplan bepalen. Als vertrekpunt voor dit omgevingsplan is gebruik gemaakt van de structuur van het omgevingsplan die de VNG heeft gemaakt in hun zogenaamde 'casco' van het omgevingsplan. Wij hebben dit casco aan de Amstelveense situatie aangepast en aangevuld. Het omgevingsplan heeft 17 hoofdstukken. De hoofdstukken 1 t/m 3 en 10 t/m 17 zijn hoofdstukken die vanuit het casco van de VNG overgenomen zijn. Hoofdstuk 15 is daar een uitzondering op. Dit betreffen overgangsrechtelijke regels uit de bruidsschat die van toepassing blijven zolang er nog sprake is van een tijdelijk omgevingsplan. Wanneer er een volledig nieuw omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente is vastgesteld dan komen deze regels te vervallen. De structuur van de hoofdstukken 4 t/m 8 wijkt af van het casco van het VNG. In hoofdstuk 4 'Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving' zijn de thema's en gebiedstypen opgenomen. In dit hoofdstuk worden de thema's benoemd en activiteiten (met gebruiksruimte) aan gebiedstypen toegekend. Dit hoofdstuk functioneert als richtingaanwijzer die laat zien welke regels over activiteiten in de hoofdstukken 5 t/m 8 op welke locatie van toepassing zijn. In de paragrafen 2.5.2 t/m 2.5.4 gaan we verder in op de opbouw van de regels.

Concept

Hieronder volgt eerst een beschrijving per hoofdstuk van het omgevingsplan zoals deze voor Amstelveen is opgesteld, zodat duidelijk is waar de regels over bepaalde onderwerpen over gaan en vindbaar zijn. Voor een inhoudelijke uitleg van de (juridische) strekking van de regels verwijzen we naar de artikelsgewijze toelichting.

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk worden, via een koppeling met een bijlage, de begrippen gedefinieerd die zijn opgenomen in het omgevingsplan. Dit hoofdstuk bevat ook algemene regels, onder meer over het verstrekken van gegevens, werkingsgebieden van regels en voor wie de regels in het omgevingsplan bedoeld zijn. Deze bepalingen zijn zowel van belang voor de overheid als voor burgers en bedrijven.

Hoofdstuk 2: Doelen

Dit hoofdstuk benoemt de gemeentelijke doelen van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 3: Omgevingswaarden en programma's

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor regels over de programma's met programmatische aanpak. Daarnaast is dit hoofdstuk gereserveerd voor eventuele omgevingswaarden die door de gemeente Amstelveen kunnen worden gesteld.

Hoofdstuk 4: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met betrekking tot het aanwijzen van onderdelen van de fysieke leefomgeving. Per thema of per gebiedstype wordt bepaald welke activiteiten met bijbehorende regels gelden. De thema's en gebiedstypen vormen daarmee een richtingaanwijzer voor de activiteiten in hoofdstuk 5 en 6. Een thema is een gemeentebrede regeling. Eventueel bevat een thema nog deelgebieden. Een gebiedstype is een geografisch gebied met gebiedsspecifieke kenmerken. Die kenmerken zijn bepalend voor de vraag welke activiteiten in dat gebied zijn toegestaan.

Hoofdstuk 5: Activiteiten met gebruiksruimte

In dit hoofdstuk zijn regels voor activiteiten en locaties met gebruiksruimte opgenomen die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De gebruiksruimte is de binnen een gebied aanwezige juridische ruimte voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. De gebruiksruimte is bedoeld om activiteiten in de fysieke leefomgeving mogelijk te maken zonder dat de doelen voor een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving in het gedrang komen. Bij de gebruiksruimte en de verdeling hiervan gaat het dus om de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over de activiteit wonen of de activiteit bedrijvigheid (concrete activiteiten die veelal vergeleken kunnen worden met de hoofdbestemmingen en functies die voorheen in bestemmingsplannen waren opgenomen). Zo kan een activiteit wonen niet altijd naast de activiteit bedrijvigheid mogelijk gemaakt worden, gezien de eventuele milieuhinder die de bedrijvigheid kan veroorzaken.

Hoofdstuk 6: Thematische activiteiten

Dit hoofdstuk bevat regels die voor de gehele gemeente (het gehele ambtsgebied) gelden. Het gaat bijvoorbeeld om regels over bouw-, graaf- of kapactiviteiten. De regels uit de gemeentelijke verordeningen die een relatie hebben met de fysieke leefomgeving worden uiteindelijk ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ook zijn in dit hoofdstuk regels opgenomen over milieubelastende activiteiten opgenomen. Dit zijn activiteiten die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen veroorzaken, bijvoorbeeld door de uitstoot van geluid of stank.

Hoofdstuk 7: Kwaliteit van de fysieke leefomgeving en (milieu) normering

Het omgevingsplan kan ook regels bevatten met het doel om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te beschermen. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen regels die normen bevatten. Deze (milieu)normen worden in dit hoofdstuk opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan geluidsnormen, normen over geur, of parkeernormen.

Hoofdstuk 8: Locatie specifieke beperkingen en aanwijzingen fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn de locatiespecifieke beperkingen opgenomen. Dit zijn regels die activiteiten inperken. Bijvoorbeeld het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken, dat bij monu-

menten niet of zeer beperkt mogelijk is. Ook kan het gaan om gebieden met een beperking of een object met beperkingen. Een voorbeeld hiervan is dat niet zondermeer gebouwd mag worden in een waterkering of gebied met archeologische waarden.

Hoofdstuk 9: Regels gebiedsontwikkeling en transformatie

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor gebieden in de gemeente die aangewezen zijn als ontwikkel- of transformatielocatie. Omdat er sprake is van een omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente is het niet altijd mogelijk om specifieke regels die voor een ontwikkelingsgebied gelden algemeen te maken voor het gehele grondgebied. Daarom is er gekozen voor een apart hoofdstuk voor grote specifieke ontwikkelingen en transformatiegebieden.

Hoofdstuk 10: Beheer en onderhoud

Dit hoofdstuk is gereserveerd om onderhoud- en instandhoudingsverplichtingen op te nemen en ook eventuele gedoogplichten die in gemeentelijke verordeningen voorkomen.

Hoofdstuk 11: Financiële bepalingen

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor regels over kostenverhaal en nadeelcompensatie. Kostenverhaal is de bijdrage die degene die een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, betaalt aan het bevoegd gezag. Onder andere voor de kosten voor opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor schade die de overheid veroorzaakt. Bijvoorbeeld als een winkel door langdurige wegopbrekingen niet of slecht bereikbaar is of als woningen in waarde dalen door aangrenzende bouwplannen. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Nadeelcompensatie gaat altijd over rechtmatig veroorzaakte schade. Schade als gevolg van onrechtmatig handelen door de overheid is geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Een verdere uitleg over de financiële bepalingen is te lezen in de artikelsgewijze toelichting van de regels in hoofdstuk 11.

Hoofdstuk 12: Procesregels

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor procesregels, voor zover het besluiten betreft waarvoor niet al in de Omgevingswet de procedure is bepaald. In dit hoofdstuk kunnen bijvoorbeeld procedureregels over het gemeentelijk erfgoed en de Commissie ruimtelijke kwaliteit worden opgenomen. Daarnaast kan dit hoofdstuk ook regels bevatten die vorm en inhoud geven aan de participatie of het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak bij activiteiten.

Hoofdstuk 13: Handhaving

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor regels over toezicht en handhaving.

Hoofdstuk 14: Monitoring en informatie

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor regels over monitoring en informatie.

Hoofdstuk 15: Overgangsregels tijdelijke deel omgevingsplan

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor de overgangsregels die van toepassing zijn op het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit ziet bijvoorbeeld op bouwwerken waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan van toepassing is.

Hoofdstuk 16: Overgangsrecht

In dit hoofdstuk zijn de overgangsregels opgenomen die van toepassing zijn op de regels uit het omgevingsplan. Bij het vaststellen van het omgevingsplan is het opnemen van overgangsrecht namelijk noodzakelijk.

Hoofdstuk 17: Slotbepalingen

concept

concept

Hoofdstuk 17 is het slothoofdstuk van het omgevingsplan. Dit hoofdstuk bevat een slotbepaling, bestaande uit de citeertitel van het omgevingsplan.

Tijdelijke hoofdstukken (bruidsschat van het Rijk)

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, bestond het omgevingsplan uitsluitend uit de hoofdstukken 1, 22 en 23. Hoofdstuk 1 bevatte een artikel met betrekking tot begripsbepalingen en hoofdstuk 23 de citeertitel. Hoofdstuk 22 bevat een grote hoeveelheid regels die voorheen door het Rijk werden gesteld, maar waarover de bevoegdheid tot het stellen van regels is overgeheveld naar gemeenten. Deze regels zijn naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeenten verhuisd, en terechtgekomen in hoofdstuk 22. Dit is de zogenaamde 'bruidsschat' die we hiervoor hebben toegelicht. Uiteindelijk blijft hoofdstuk 1 uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan ook hoofdstuk 1 in het nieuwe omgevingsplan. De regels uit hoofdstuk 22 zullen in het omgevingsplan verwerkt worden en daarmee komen te vervallen. Hoofdstuk 23 zal uiteindelijk hoofdstuk 17 worden.

2.5.2 Opbouw van regels in het omgevingsplan via gebiedstypen en thema's

Zoals aangegeven zijn er onder de Omgevingswet geen vaste regels over de structuur en de inhoud van het omgevingsplan. In dit omgevingsplan wordt gebruik gemaakt van een structuur met thema's en gebiedstypen. Thema's betreffen regels die in beginsel voor heel de gemeente gelden. Voorbeelden van thematische activiteiten zijn: bouwen, het lozen van afvalwater of het kappen en vellen van bomen en houtopstanden. Voor heel Amstelveen zijn regels voor deze activiteiten opgesteld.

Gebiedstypen zijn gebieden met bepaalde kenmerken en kwaliteiten waarvoor specifieke regels gelden. Gemeente Amstelveen is daarbij onderverdeeld in negen gebiedstypen, zoals een centrumgebied, een woongebied, een buitengebied en een bedrijventerrein. Het omgevingsplan regelt voor deze specifieke gebieden wat wel en wat niet is toegestaan. Dit doen we door het in- dan wel uitsluiten van activiteiten, waarbij we ook regels kunnen stellen over de gebruiksruimte[1] van die activiteiten. Met insluiten dan wel uitsluiten van activiteiten wordt duidelijk gemaakt welke activiteiten (bijvoorbeeld wonen, exploiteren van een bedrijf en maatschappelijke activiteiten) in de betreffende gebiedstypen zijn toegestaan. Dit is belangrijk voor de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving en het terugdringen en voorkomen van overlast.

Thema's en gebiedstypen maken het mogelijk om te motiveren dat een bepaalde combinatie van activiteiten passend is binnen de gemeente (thema's) of in een gebied (gebiedstypen) en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De keuze om de regels over activiteiten thematisch, dan wel per gebiedstype te ordenen, hangt vooral af van de aard van de betreffende activiteit.

Een activiteit kan tegelijkertijd onder thematische regels en onder regels over activiteiten met gebruiksruimte binnen een gebiedstype vallen. Het houden van evenementen is een voorbeeld van een activiteit die zowel gebiedsgericht als themagewijs opgenomen kan worden. Regels over evenementen uit bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) gelden veelal gemeentebreed en zullen thematisch in het omgevingsplan opgenomen worden. Daarnaast kunnen regels over activiteiten ook binnen een specifieke gebiedstype plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld binnen het gebiedstype 'Natuur en recreatie' en 'Centrumgebied stedelijk'. Hier vinden diverse evenementen plaats met specifiek regels voor deze locaties. Als een onderdeel of aspect van een activiteit met gemeentebrede regels kan worden geregeld, ligt een thematische aanpak eerder voor de hand. Regels die per gebiedstype variëren, landen daarentegen eerder binnen de gebiedsgerichte regels voor activiteiten met gebruiksruimte.

1 De gebruiksruimte is de binnen een gebied aanwezige ruimte voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. De gebruiksruimte is bedoeld om activiteiten in de fysieke leefomgeving mogelijk te maken zonder dat de doelen voor een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving in het gedrang komen. Bij de gebruiksruimte en de verdeling hiervan gaat het dus om de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Gebruiksruimte geeft de gemeente mogelijkheden om ruimte te reserveren voor toekomstige gebruikers en activiteiten en om actief te sturen op het terugdringen van overbelaste situaties.

2.5.3 Activiteiten insluiten of uitsluiten

Met de Omgevingswet verandert de grondhouding tegenover activiteiten ten opzichte van bestemmingen binnen de Wet ruimtelijke ordening. Als er geen regels (en ook geen zorgplichten) over een activiteit worden gesteld, dan mag een initiatiefnemer deze activiteit zonder meer uitvoeren en zijn er geen beperkingen voor die activiteit door het omgevingsplan.

concept

Dit is een groot verschil met de systematiek van bestemmingsplannen. Artikel 3.1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) verplichtte gemeenten om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van grond aan te wijzen en met het oog op die bestemming regels te stellen. Zodra dat was gedaan, gold een algemeen gebruiksverbod en mocht een activiteit pas worden verricht als die ter plaatse van een specifiek werkingsgebied (de bestemming) werd toegelaten. Voor het omgevingsplan geldt geen vergelijkbare verplichting. In dit geval wordt er in het omgevingsplan gekeken naar welke activiteiten we willen insluiten of uitsluiten. Als er geen regels voor activiteiten worden opgenomen in het omgevingsplan dan is de activiteit zonder meer toegestaan. Daarom is het belangrijk om bij het opstellen van het omgevingsplan goed te kijken welke activiteiten we wel of niet willen toestaan en waar.

Voor de gebiedstypen wordt gekeken of activiteiten in- dan wel uitgesloten moeten worden. Insluiten betekent dat een aantal benoemde activiteiten binnen het gebiedstype wordt toegestaan en dat daarom dus alle andere activiteiten met gebruiksruimte zijn verboden. Uitsluiten houdt in dat alle activiteiten met gebruiksruimte binnen het gebiedstype zijn toegestaan met uitzondering van een aantal verboden activiteiten. Bij elk gebiedstype wordt altijd een uitspraak gedaan of er sprake is van in- en uitsluiten van activiteiten met gebruiksruimte. Die activiteiten kunnen niet samengaan, zodat besloten moet worden wat voor soort activiteiten in een gebiedstype wenselijk of juist onwenselijk zijn.

In dit omgevingsplan wordt hoofdzakelijk gewerkt met het insluiten van activiteiten binnen de gebiedstypen. Een voorbeeld van de variant insluiten is bijvoorbeeld hoe we omgaan met het gebiedstype bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is hoofdzakelijk bedoeld voor productie- en handelsbedrijven, met daarnaast onder andere grootschalige detailhandel, zelfstandige kantoren etc. Die activiteiten zijn ingesloten, waarmee alle andere activiteiten met gebruiksruimte zijn uitgesloten. Zo gaat de activiteit wonen niet samen met bedrijfsmatige activiteiten en is daarom hier uitgesloten. Naast het insluiten of uitsluiten van activiteiten in een gebiedstype, wordt ook steeds bepaald aan welke regels de activiteiten die wel in het gebiedstype kunnen plaatsvinden, moeten voldoen.

Voor thematisch geregelde activiteiten is insluiten of uitsluiten meestal niet nodig. Dergelijke activiteiten hebben minder snel invloed op elkaar en kunnen zelfstandig – dus los van andere thematische activiteiten – worden gereguleerd. Denk bijvoorbeeld aan het kappen van een boom en het bouwen van een gebouw. Het kan nodig zijn om voor het bouwen van een gebouw een boom te kappen, maar de regels over kappen en bouwen hebben geen onderlinge samenhang en kunnen dus los van elkaar gesteld worden. Bij thematisch geregelde activiteiten worden daarom direct regels uit hoofdstuk 6, 7 en 8 van toepassing verklaard, zonder de activiteiten eerst in te sluiten of uit te sluiten, zoals bij gebiedstypen.

2.5.4 Thema's en gebiedstypen

2.5.4.1 Thema's

In de structuur van het omgevingsplan worden in hoofdstuk 4 (afdeling 4.1) van de regels van het omgevingsplan eerst de thema's benoemd, waarbij regels over activiteiten worden gesteld. De regels voor activiteiten onder een thema gelden in beginsel gemeentebreed en zijn dus altijd van kracht'. Maar zo nodig is het ook mogelijk om te werken met kleinere werkingsgebieden. Dat noemen we deelgebieden binnen het thema. Parkeren is een voorbeeld van een thema en geldt veelal gemeentebreed. Echter, er gelden gemeentebreed niet overal dezelfde parkeernormen. Daarom zullen er deelgebieden binnen dit thema aangemaakt worden.

In het omgevingsplan zijn zeven thema's opgenomen. Zoals hiervoor gesteld, sluiten we bij een thematische regeling geen activiteiten in of uit, maar verwijzen we direct naar de regels in de hoofdstukken 6, 7 en 8 waar bij het verrichten van een activiteit aan voldaan moet worden. Per thema wordt onderstaand een aantal activiteiten benoemd die onder deze thema's kunnen vallen. Voor deze activiteiten nemen we regels op in het omgevingsplan:

- Bouwwerken en andere werken
  - Bouwen van hoofdgebouwen, bouwen van een bijbehorend bouwwerk, bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen gebruiken
- Woonruimte
  - Woonruimte gebruiken, woonruimte toevoegen (splitsen), nevenactiviteiten bij een woonruimte gebruiken (bedrijf/ beroep aan huis)
- Infrastructuur en voor publiek toegankelijke ruimte

concept

- Het houden van evenementen, plaatsen van reclame, objecten plaatsen op een weg, een weg veranderen, standplaats innemen, een uitrit aanleggen, leidingen aanleggen, parkeernormering
- Milieu
  - Lozen van afvalwater, zwerfafval opruimen, geluidveroorzakende activiteiten verrichten, bodemgevoelige gebouwen bouwen, bebouwingscontour geur, activiteiten verrichten in een trillinggevoelige ruimte
- Duurzaamheid en klimaatadaptatie
  - Bouwen van bouwwerken, energiebesparende maatregelen bij activiteiten, elektriciteit met een windturbine opwekken, duurzaamheid en klimaatadaptatie bij het bouwen van woningen, opwekken van elektriciteit en warmte
- Natuur
  - Bomen kappen en houtopstanden vellen, stikstof veroorzakende activiteiten, activiteiten verrichten binnen stiltegebieden, activiteiten verrichten binnen de beschermingszone landschap en natuur
- Cultureel erfgoed
  - Activiteiten binnen archeologisch waardevol gebied, activiteiten bij monumenten, bouwen of veranderen van bouwwerken, activiteiten verrichten binnen gebieden met aardkundige waarden, activiteiten verrichten binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht

2.5.4.2 Gebiedstypen

In afdeling 4.2 van het omgevingsplan zijn de gebiedstypen opgenomen. Deze afdeling regelt per gebiedstype uitsluitend de activiteiten met gebruiksruimte. Voor het regelen van activiteiten met gebruiksruimte wordt gewerkt met herkenbare activiteiten zoals: wonen, bedrijfsmatige activiteiten verrichten, maatschappelijke activiteiten verrichten, maximum bruto vloeroppervlakte voor detailhandel, etc. Dit zijn concrete activiteiten die veelal vergeleken kunnen worden met de hoofdbestemmingen en functies die voorheen in bestemmingsplannen waren opgenomen.

Voor de gebiedstypen die worden vastgelegd, geldt dat deze elkaar niet overlappen en dat de optelsom van alle gebiedstypen het volledige ambtsgebied van de gemeente omvat. De reden hiervoor is dat binnen een gebiedstype activiteiten worden in- of uitgesloten. Die systematiek van in- en uitsluiten werkt niet wanneer de gebiedstypen elkaar overlappen. Daarnaast is het zo dat, wanneer een gedeelte van het ambtsgebied niet onder een gebiedstype valt, er in dat gebied geen activiteiten met gebruiksruimte worden in- of uitgesloten en er dan hiervoor geen regels gelden. Dit geldt niet voor thematische activiteiten. Deze gelden veelal voor het gehele ambtsgebied.

De gebiedstypen die in het omgevingsplan zijn opgenomen betreffen:
- Woongebied
- Gemengd gebied
- Bedrijventerrein
- Centrumgebied Stedelijk
- Centrumgebied dorps
- Buitengebied
- Natuur en recreatie
- Zorg en maatschappelijk gebied
- Hoofdinfrastructuur

Binnen het gebiedstype woongebied zijn bijvoorbeeld de activiteiten wonen, maatschappelijk, kleinschalige bedrijvigheid of detailhandel toegelaten. Per activiteit wordt vervolgens aangegeven of dat in het hele woongebied is of enkel op specifieke locaties. Zo kunnen in een woongebied woonactiviteiten in principe overal worden ingesloten, terwijl bedrijfsactiviteiten alleen op specifieke locaties worden ingesloten. Waar welke activiteiten zijn toegelaten en onder welke voorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 5 van de regels.

2.5.4.3 Omschrijving gebiedstypen Amstelveen

In deze paragraaf worden de in paragraaf 2.4.5.2 genoemde gebiedstypen die in het omgevingsplan zijn opgenomen omschreven.

Woongebied

concept

De woonwijken Westwijk, Elsrijk, Randwijck, Patrimonium, Waardhuizen, Middenhoven, Bankras, Kostverloren, Bovenkerk, Keizer Karelpark, Groenelaan en dorpskern Nes aan de Amstel zijn als gebiedstype Woongebied aangeduid. De hoofdactiviteit binnen dit gebiedstype is wonen. Het betreffen hier allemaal bestaande woonwijken. Uitzondering hierop is de nieuw te realiseren woonwijk De Scheg ten zuiden van de J.C. van Hattumweg. Binnen een aantal woonwijken bevinden zich buurtwinkelcentra. De betreffen winkelcentra zijn: Kostverlorenhof, Bankrashof, Westwijk, Waardhuizen, Middenhoven en Groenhof.

Hoewel de hoofdactiviteit binnen de woonwijken wonen is, vinden er diverse andere activiteiten plaats. Dit betreffen met name activiteiten die gezien kunnen worden als wijkvoorzieningen of anderszins passend zijn binnen een woonwijk. Deze activiteiten zijn onder andere:

- maatschappelijke activiteiten: onderwijs, kinderdagverblijf, huisarts, tandarts, etc.
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, dienstverlening en kantoor
- kleinschalige horeca en detailhandel. Waar detailhandel geclusterd plaatsvindt binnen de (buurt) winkelcentra
- sportactiviteiten: waaronder sporthallen en in een enkel geval ook sport/ tennisvelden

Sportactiviteiten vinden veelal geclusterd binnen woonwijken plaats. Aangezien het geen grote gebieden betreft is besloten hier geen aparte gebiedstype van te maken.

Gemengd gebied

Een aantal locaties binnen Amstelveen zijn aangewezen als gebiedstype Gemengd gebied. Dit betreft de gebieden Uilenstede/Kronenburg, de bedrijfs- en kantorenlocatie ten zuiden van de A9 Krijgsman/ Kruitmolen en het kantoorgebouw van de KPMG, het bedrijventerrein Bovenkerk en het noordelijk deel van bedrijventerrein Legmeer, en de sportvelden bij de Sportlaan.

Het gebied Uilenstede/ Kronenburg wordt gekenmerkt als kantorenlocatie (Kronenburg) en er is een grote studentencampus (Uilenstede) aanwezig. Binnen dit gebied vinden naast kantooractiviteiten en de huisvesting van studenten diverse activiteiten plaats. Dit betreffen onder andere: culturele activiteiten, horeca, sport (o.a. een sportcentrum), maatschappelijke activiteiten, detailhandel, dienstverlening en er zijn een aantal hotels in het gebied aanwezig.

De locaties van KPMG en Krijgsman/ Kruitmolen zijn locaties waar met name kantooractiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Daarnaast bevinden er zich in dit gebied een aantal woningen en horecavoorzieningen.

Het bedrijventerrein Bovenkerk is een klassiek bedrijventerrein dat is verkleurd naar een gebied met gemengde activiteiten. Hier bevinden zich onder andere perifere detailhandelsvestigingen, sportvoorzieningen, een supermarkt, horeca, een school en woningen. Op het noordelijk deel van het bedrijventerrein Legmeer bevindt zich nog een groot bedrijf.

In het gebied ten zuiden van de Sportlaan en ten noorden van de Beneluxbaan vinden met name sportactiviteiten plaats. Daarnaast bevinden er zich diverse scholen, een zwembad, twee sporthallen en woningen. Diverse in het gebied staande kantoren zijn reeds gesloopt en vervangen door woningen.

Bedrijventerrein

De gebieden die als gebiedstype bedrijventerrein zijn aangeduid zijn het bedrijventerrein De Loeten en Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ). Op beide terreinen betreft de hoofdactiviteit bedrijvigheid. Zware industriële bedrijvigheid is op beide terreinen niet toegestaan. Bedrijventerrein De Loeten is zo goed als volledig gerealiseerd. BTAZ is een nieuw bedrijventerrein en gericht op de vestiging van lokale en regionale bedrijven.

Centrumgebied Stedelijk

Het Stadshart Amstelveen is aangeduid als gebiedstype Centrumgebied stedelijk. Het betreft hier een winkelcentrum met een menging aan functies zoals wonen, detailhandel, zelfstandige kantoren, dienstverlening, horeca, cultuur en onderwijs. Het Stadshart is een levendig centrumgebied waar een weekmarkt en diverse evenementen plaatsvinden. Een aantal ontwikkelingen zijn in het centrumgebied voorzien. Het Stadsplein wordt vergroend en verlevendigd zowel overdag als in de avond. Met name avondfuncties op het plein zijn gewenst zoals restaurants, cafés en een bioscoop.

concept

Het aantal winkels wordt vergroot en door de verdiepte aanleg van de A9 kunnen woningen worden toegevoegd.

Centrumgebied Dorps

De dorpskernen Oude Dorp Amstelveen en Buurt over Ouderkerk zijn aangewezen als gebiedstype Centrumgebied Dorps. In beide dorpskernen vinden diverse activiteiten plaats waaronder horeca, wonen, dienstverlening en cultuur en ontspanning.

In Buurt over Ouderkerk zijn diverse gebouwen met een monumentale status aanwezig. In deze gebouwen vindt met name horeca plaats of wordt gewoond.

Het Oude Dorp is een plek waar ontmoeten en verbinden centraal staan, waarbij sprake moet zijn van een evenwicht tussen publieksfuncties, zoals cultuur en met name horeca en een leefbaar woonmilieu. Voor het Oude Dorp wordt gezocht naar een identiteit die tevens het historische en kleinschalige karakter versterkt.

Buitengebied

De volgende gebieden zijn als gebiedstype Buitengebied aangewezen:

- Buitengebied Zuid: het Landelijk gebied gelegen ten zuiden van de A9 langs de Amstel en ten zuiden van de Nesserlaan (Nes aan de Amstel)
- Buitengebied Noord: Wester Amstel (Middelpolder)
- Legmeerpolder (glastuinbouwgebied)

In het buitengebied zijn de activiteiten met name gericht op recreatie en natuur- en landschapsbeheer met agrarische activiteiten (glastuinbouw en veeteelt) die daaraan een bijdrage leveren of waaraan het gebied haar kenmerkende kwaliteiten ontleent. Daarnaast vinden er diverse andere activiteiten in het buitengebied plaats. In het gebied Wester Amstel betreffen dit onder andere sportactiviteiten, maatschappelijke activiteiten, bedrijfsmatige activiteiten (waterzuivering en gemeentewerf) en wonen. In het Buitengebied Zuid betreffen dit met name wonen en een aantal sportactiviteiten waaronder een sporthal en golfbaan. De Legmeerpolder maakt als het om het glastuinbouwgebied gaat onderdeel uit van het buitengebied. Grote delen van de Legmeerpolder zijn inmiddels aan het verkleuren tot bedrijventerrein (De Loeten en BTAZ) en tot woongebied (De Scheg). Binnen het glastuinbouwgebied Legmeerpolder vinden ook diverse bedrijfsmatige activiteiten plaats primair gericht op de glastuinbouwsector en caravanstallingen.

Hoewel er een groot aantal activiteiten in het buitengebied plaatsvinden is het belangrijk dat rekening gehouden wordt met de natuurwaarden in het gebied, het bijzonder provinciaal landschap en aardkundige waarden. Daarnaast is een deel van het buitengebied een stiltegebied.

Natuur en recreatie

Het gebied dat is aangeduid als Natuur en recreatie betreft het Amsterdamse Bos. Hoofdactiviteiten die in het Amsterdamse Bos plaatsvinden betreffen de natuurbeleving en recreatie. Daarnaast vinden er veel sportactiviteiten, culturele activiteiten en evenementen plaats.

Het Amsterdamse Bos maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland is van belang voor de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden en biodiversiteit in Nederland. In het Amsterdamse Bos zullen de diverse activiteiten samen moeten gaan met het behoud van de natuur.

In februari 2021 is door gemeente Amstelveen en Amsterdam het Bosplan 2020-2030 vastgesteld. Belangrijkste onderdelen uit het Bosplan zijn bescherming van de natuur, bereikbaarheid voor fiets en openbaar vervoer, natuureducatie en sport.

Zorg en maatschappelijk gebied

De zorgcluster Langerhuize in de wijk Groenelaan is aangewezen als gebiedstype Zorg en maatschappelijk gebied. Binnen dit gebied bevinden zich diverse zorginstellingen en maatschappelijke dienstverleners, zoals onder andere een ziekenhuis, verpleeg- en behandelcentra, geestelijke gezondheidszorg en een huisartsenpost. De hoofdactiviteiten richten zich met name op de maatschappelijke activiteiten toegespitst op verpleeg- en verzorgingshuizen en overige medische zorgverlening.

concept

Ontwikkelgebied

Het bedrijventerrein Legmeer, met uitzondering van het terrein van het bedrijf Canon, is aangeduid als gebiedstype Ontwikkelgebied. Het bedrijventerrein Legmeer zal getransformeerd worden van een werkgebied naar een gemengd woon- werkgebied. Vanwege de forse woningbouwopgave zal de hoofdactiviteit wonen zijn. Daarnaast is er sprake van behoud van bestaande bedrijven en het toevoegen van nieuwe bedrijven. Andere functies die naast wonen en werken mogelijk gemaakt worden betreffen een basisschool, hotel en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Ook functies als detailhandel, horeca en sport/fitness zullen een plaats gaan krijgen binnen dit gebied.

Hoofdinfrastructuur

Binnen de gemeente Amstelveen zijn de hoofdwegen en provinciale wegen aangewezen als gebiedstype Hoofdinfrastructuur. Deze wegen zijn aangewezen als een apart gebiedstype aangezien deze een zelfstandige functie vervullen en niet direct onderdeel uitmaken van bijvoorbeeld een woonwijk of bedrijventerrein.

2.6 Omgevingsplan in relatie tot andere instrumenten van de Omgevingswet

2.6.1 Algemeen

Hoewel primair het omgevingsplan juridisch bepalend is voor de vraag welke activiteiten op welke locatie en onder welke voorwaarden kunnen plaatsvinden, staat het omgevingsplan niet op zichzelf. Het omgevingsplan staat namelijk ook in relatie tot andere kerninstrumenten uit de Omgevingswet. De 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet zijn: de omgevingsvisie, het programma, decentrale regels (omgevingsplan), algemene rijksregels, omgevingsvergunning en het projectbesluit.

Onder de Omgevingswet zijn de omgevingsvisie, het programma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning centrale instrumenten voor de gemeente. De algemene rijksregels voor activiteiten worden door het Rijk gesteld in algemene maatregelen van bestuur. Het zijn regels die voor iedereen gelden en waar bij het opstellen van het omgevingsplan rekening mee dient te worden gehouden. Deze regels gaan voor op het omgevingsplan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de werking en de onderlinge relaties van het omgevingsplan met de Omgevingsvisie, het programma en de omgevingsvergunning. De instrumenten van de Omgevingswet vormen één samenhangend geheel en dragen in gezamenlijkheid bij aan de gemeentelijke ambities en opgaven. In de omgevingsvisie staat de inhoudelijke strategische visie van de gemeente: ‘Wat willen we als gemeente?’. Omgevingsprogramma’s zijn hier de uitvoeringsgerichte vertaling van: ‘Hoe gaan we deze visie realiseren?’. Het omgevingsplan zorgt voor de juridische borging waar dit noodzakelijk en wenselijk is. Zoals bijvoorbeeld het opnemen van een vergunningplicht voor een activiteit die tot gevolg heeft dat er een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

2.6.2 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving voor Amstelveen. In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast en gaat de gemeente in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed.

In het omgevingsplan kunnen visies en doelen die in de omgevingsvisie zijn opgenomen worden uitgewerkt in regels. Zo kan uit de visie blijken dat een bepaalde activiteit in de gemeente zeer wenselijk is en dat hier meer ruimte voor wordt geboden. In het omgevingsplan kunnen dan algemene regels worden opgesteld die het makkelijker maken om de activiteit uit te voeren. In de omgevingsvisie kan bijvoorbeeld opgenomen zijn dat het gewenst is dat mensen meer gaan bewegen voor een goede gezondheid. Dit kan dan uitgewerkt worden in het omgevingsplan op te nemen dat meer plekken in de openbare ruimte ingericht kunnen worden voor beweging.

2.6.3 Het programma

Om ambities uit de omgevingsvisie waar te maken is concrete uitwerking nodig. Er is uitvoeringsbeleid nodig. Het omgevingsprogramma is het instrument binnen de Omgevingswet hiervoor. In een programma bepaalt de gemeente hoe, wanneer en met welke middelen ze een bepaalde ambitie wil bereiken.

concept

Een programma bindt alleen het vaststellend bestuursorgaan zelf bij de uitoefening van zijn bevoegdheden en moet binnen de beleidscyclus worden gerekend tot beleidsontwikkeling. Maatregelen in een programma kunnen zich onder meer vertalen in algemene regels in een omgevingsplan.

Voorbeeld

Een voorbeeld is een ambitie in een omgevingsvisie van een gemeente om de stad klimaatadaptiever te maken. Deze ambitie wordt verder uitgewerkt in een Programma waarin is opgenomen dat de aanleg van groene daken gestimuleerd wordt. Een maatregel zou kunnen zijn om in het omgevingsplan voor elk nieuw gebouw met plat dak een groen dak verplicht te stellen. Daarmee wordt echter niet de bestaande gebouwvoorraad vergroend. Met subsidies en communicatie kunnen inwoners van bestaande woningen ook worden gestimuleerd om groene daken aan te leggen.

2.6.4 Omgevingsvergunning

In het omgevingsplan kunnen naast algemene regels ook vergunningplichten worden opgenomen (zie voor een nadere uitleg paragraaf 3.2.1 en 3.2.4). Om de activiteit uit te kunnen voeren is dan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig. Voldoet een aanvraag om een omgevingsvergunning aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan dan wordt de vergunning verleend. We spreken hier over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

Ook bestaat er de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (de Bopa). Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan en is niet vergunningvrij voor het bouwen. Er zijn 2 varianten:

- een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen;
- een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Is er sprake van strijd met het omgevingsplan, dan kan de initiatiefnemer een aanvraag indienen voor een buitenplanse omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag moet in dat geval nagaan of de vergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt dan bijvoorbeeld getoetst aan de omgevingsvisie van de gemeente, de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland en eventueel andere visies en beleidsstukken die voor de gemeente van toepassing zijn. Als de activiteit daarnaast niet in strijd is met instructieregels en instructies die het Rijk en de provincie voor het omgevingsplan hebben gesteld, kan de vergunning worden verleend.

In het geval een vergunning op grond van de binnenplanse beoordelingsregels niet kan worden verleend, en die dus moet worden geweigerd, dan dient nog wel te worden nagegaan of de vergunning buitenplans kan worden verleend.

3 DE REGELS IN HET OMGEVINGSPLAN

3.1 Algemeen

De Omgevingswet biedt verschillende instrumenten om regels in het omgevingsplan op te nemen. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke regels wel en welke regels niet in het omgevingsplan zijn of worden opgenomen en wordt in algemene zin op de verschillende mogelijkheden en type regels ingegaan. Ook wordt kort aandacht besteed aan voorrangsbepalingen en het overgangsrecht.

3.2 Welke regels in het omgevingsplan

Door inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikken we over een omgevingsplan van rechtswege dat bestaat uit een tijdelijk deel en een nieuw deel dat leeg is. In de overgangsperiode (1 januari 2024 – 1 januari 2032) wordt het omgevingsplan van rechtswege omgezet naar het volwaardig omgevingsplan. De regels die aan het nieuwe deel van het omgevingsplan worden toegevoegd, zijn onder te verdelen in vijf categorieën:

- Regels uit het tijdelijk deel;
- Regels uit verordeningen die verplicht moeten worden overgezet naar het omgevingsplan;
- Regels uit verordeningen die in het omgevingsplan mogen, maar niet hoeven;

Concept

- Regels die de fysieke leefomgeving wijzigen voor nieuwe thema's die nu nog niet in verordeningen of ruimtelijke plannen geregeld zijn (bijv. energietransitie en klimaatadaptatie);
- Regels die moeten worden opgenomen op grond van instructieregels van Rijk of provincie.

Regels uit het tijdelijke deel

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de volgende regels automatisch onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan geworden:
- De regels uit de bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen;
- De regels uit de bruidsschat;
- De regels die nu nog in de erfgoedverordening staan[2].

De regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden (deels) toegevoegd aan het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dat deel wordt daarmee steeds leger, het nieuwe deel wordt steeds verder gevuld. De regels uit het tijdelijk deel zullen in beginsel, al dan niet in aangepaste vorm worden overgenomen in het nieuwe deel. Voor de bruidsschatregels krijgt de gemeente de vrijheid om te bepalen of zij regels wil schrappen, wil aanpassen (bijvoorbeeld om vergunningplichten te laten vervallen) of over te nemen. Na 1 januari 2032 vervalt het tijdelijke deel van het omgevingsplan en geldt alleen nog het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Regels uit verordeningen die verplicht moeten worden overgezet naar het omgevingsplan

Een regel uit een verordening moet naar het omgevingsplan verplaatst worden in de navolgende drie gevallen:
- Als de regel een onderdeel van de fysieke leefomgeving wijzigt;
- Als een instructieregel dat voorschrijft;
- Als het gaat om een zogeheten maatwerkregel, waarmee wordt afgeweken van een voorschrift uit het Besluit activiteiten leefomgeving (afgekort als Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (afgekort als Bbl)

Regels uit verordeningen die in het omgevingsplan mogen, maar niet hoeven.

Voor bijvoorbeeld regels over het plaatsen van terrasmeubilair geldt dat deze in het omgevingsplan mogen worden opgenomen, maar ook in de APV kunnen blijven staan. De gemeente heeft dan de keuze om deze regels al dan niet in het omgevingsplan op te nemen.

Regels die de fysieke leefomgeving wijzigen voor nieuwe thema's die nu nog niet in verordeningen of ruimtelijke plannen geregeld zijn.

Het nieuwe deel wordt ook gevuld met andere regels over de fysieke leefomgeving voor nieuwe thema's als duurzaamheid en milieu. Dit zijn zaken die door de verbrede reikwijdte van het omgevingsplan naar de gehele fysieke leefomgeving ook in het omgevingsplan moeten of kunnen worden gereguleerd.

Regels die moeten worden opgenomen op grond van instructieregels van rijk of provincie

Tenslotte hebben het Rijk en de Provincie via instructieregels regels gesteld over de inhoud van het omgevingsplan. Die moeten ook worden opgenomen in het omgevingsplan dan wel er moet met de instructieregels rekening worden gehouden in het omgevingsplan. Zo heeft de provincie Noord-Holland instructieregels in haar omgevingsverordening opgenomen over het opnemen van kleinschalige ontwikkelingen in het omgevingsplan. Wanneer een gemeente een kleinschalige ontwikkeling in het landelijk gebied wil opnemen in het omgevingsplan, moet zij voldoen aan de instructieregels die de provincie in haar verordening heeft opgenomen

2 Dit geldt tevens voor de regels uit de geurverordening en de hemelwaterverordening. De gemeente Amstelveen heeft beide verordeningen niet.

3.3 Wat hoort niet in het omgevingsplan

In de vorige paragraaf is beschreven welke regels in het omgevingsplan kunnen of moeten worden opgenomen. In onder andere de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en het Besluit kwaliteit

concept

leefomgeving (Bkl) is ook vastgelegd welke regels niet in het omgevingsplan mogen worden opgenomen. Het gaat om:

- regels die niet gaan over de fysieke leefomgeving;
- regels over onderwerpen die in andere regelgeving uitputtend zijn geregeld. Tenzij die andere regelgeving aangeeft dat het wel mag. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt bijvoorbeeld uitputtende regels over milieubelastende activiteiten maar geeft bij sommige van die activiteiten de mogelijkheid om ervan af te wijken met een maatwerkregel in het omgevingsplan.
- regels die afwijken van het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving) , Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) of een provinciale omgevingsverordening en waarbij het niet mogelijk is maatwerkregels in het omgevingsplan op te nemen;
- regels die de infrastructuur van het Rijk belemmeren. In een omgevingsplan dat van toepassing is op de hoofdspoorweginfrastructuur of op een weg in beheer bij het Rijk worden geen regels gesteld die het gebruik, de instandhouding, de verbetering of de vernieuwing van die infrastructuur belemmeren;
- regels die op basis van een aantal bepalingen uit de Gemeentewet worden gesteld. Het gaat met name om bepalingen rondom openbare orde en veiligheid en gemeentelijke belastingen.

3.4 De verschillende soorten regels in het omgevingsplan

3.4.1 Welke soorten regels in het omgevingsplan

Hiervoor hebben we gezien welke regels in het omgevingsplan worden opgenomen. In deze paragraaf gaan we nader in op de verschillende soorten regels die in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om algemene regels en vergunningplichten. Het omgevingsplan kan verboden bevatten, algemene regels waarbinnen bepaalde activiteiten zijn toegestaan, vergunningplichten met specifieke beoordelingsregels, meldingsplichten, mogelijkheden bieden voor maatwerk- of vergunningvoorschriften en er kunnen specifieke zorgplichten worden vastgesteld. Ook is er nieuw instrumentarium, zoals gebodsbepalingen en omgevingswaarden. Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende soorten regels.

3.4.2 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die rechtstreeks bepalen binnen welke grenzen een bepaalde activiteit is toegestaan. Degene die de activiteit wil ondernemen moet zelf beoordelen of dat mag volgens de gestelde algemene regels. Algemene regels zijn gericht tot de initiatiefnemer. Er vindt geen voorafgaande beoordeling door het bevoegd gezag over de toelaatbaarheid plaats. De activiteit die via algemene regels is geregeld is, in die zin dus 'vergunningvrij'. Daarom moeten de algemene regels concreet, helder, beperkt in aantal en overzichtelijk zijn. Is dit niet mogelijk, dan is een vergunningplicht passender.

Voorbeeld

In het omgevingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding in het voorerfgebied niet hoger mag zijn dan 1 meter. Een inwoner kan een erfafscheiding dan zonder vergunning bouwen, mits de erfafscheiding maar niet hoger is dan 1 meter.

Voordeel van het gebruik van algemene regels is dat de lastendruk voor de initiatiefnemer beperkt wordt en er hoeven ook geen leges aan de gemeente betaald te worden, zoals bij een vergunningplicht wel het geval is. Als iemand van mening is dat bij een activiteit niet wordt voldaan aan de algemene regels kan deze een verzoek om handhaving doen. Een verschuiving van vergunningplichten naar algemene regels betekent voor de gemeente ook een verschuiving van toetsing en vergunningverlening vooraf naar toezicht en handhaving achteraf.

3.4.3 Meldingsplicht en informatieplicht

3.4.3.1 Meldingsplicht

Zoals hiervoor genoemd wordt in het omgevingsplan gebruik gemaakt van algemene regels. Als gevolg daarvan neemt het aantal vergunningplichten voor activiteiten af. Toch kan het zijn dat een gemeente wel bekend moet zijn met het plaatsvinden van een bepaalde activiteit. Daarvoor kunnen

in het omgevingsplan meldingsplichten worden opgenomen. Als voor een bepaalde activiteit een meldingsplicht geldt, mag een activiteit niet worden verricht voordat een melding is gedaan. Na het doen van de melding zal ook nog een bepaalde periode moeten worden gewacht voordat met een activiteit kan worden begonnen. Het instellen van een meldingsplicht voor bepaalde activiteiten geeft de gemeente de mogelijkheid en de tijd om -indien nodig- te controleren of de regels worden nageleefd, eventueel maatwerkvoorschriften op te leggen of op eigen initiatief extra maatregelen te treffen.

Voorbeeld

Een voorbeeld is een meldingsplicht voor het aanleggen van een uitweg. Degene die de uitweg wil aanleggen moet een melding indienen voordat de uitweg aangelegd mag worden. Vaak is het zo dat de melding vier weken voor de start gedaan moet worden. Wanneer er geen melding wordt gedaan van het aanleggen van de uitweg, mag de uitweg dan ook niet worden aangelegd. In de periode van vier weken kan de gemeente bijvoorbeeld controleren of de uitweg goed aansluit op de openbare weg en geen gevaarlijke situaties gaat opleveren.

3.4.3.2 Informatieplicht

Naast meldingsplichten is in het omgevingsplan voor bepaalde activiteiten een informatieplicht opgenomen. De initiatiefnemer van een activiteit heeft met een informatieplicht de verplichting om binnen een bepaalde termijn vooraf of na de start van de activiteit informatie te geven aan de gemeente over die activiteit. Aan een informatieplicht is geen verbod gekoppeld om de activiteit te verrichten. Daarin verschilt de informatieplicht van de meldingsplicht.

Voorbeeld

Een informatieplicht zou kunnen worden opgenomen voor een nieuwe detailhandelsvestiging in een bestaand pand waar detailhandel is toegestaan. Dat stelt de gemeente in staat om bij te houden waar zich welke detailhandel bevindt.

3.4.4 Specifieke zorgplichten

Een zorgplicht is een algemene plicht tot het doen of nalaten van handelingen ten behoeve van een bepaald belang. In de Omgevingswet is een algemene zorgplicht opgenomen die bepaalt dat eenieder voldoende zorg draagt voor de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat naast de overheid ook burgers en bedrijven verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet is bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving kan hebben, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, moeten die gevolgen zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Als blijkt dat die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd. Deze algemene zorgplicht is vooral een vangnet als er geen specifieke regels van toepassing zijn. Aanvullend daarop kan het omgevingsplan specifieke zorgplichten bevatten.

Een specifieke zorgplicht borduurt voort op de algemene zorgplicht in de Omgevingswet, maar is specifieker. Deze regels gelden voor specifieke activiteiten en concreet genoemde belangen. De specifieke zorgplichten zijn algemene regels. Deze regels gelden direct voor inwoners en ondernemers.

Een specifieke zorgplicht fungeert tevens als een vangnet. De specifieke zorgplicht verbiedt namelijk handelingen waarvan iedereen zou moeten weten dat ze niet door de beugel kunnen. In het algemeen zal iemand een specifieke zorgplicht niet overtreden als hij een activiteit op de gebruikelijke manier uitvoert. Doordat een specifieke zorgplicht alleen het uiteindelijke doel voorschrijft dat bereikt moet worden, is de specifieke zorgplicht breed en flexibel toe te passen.

Concept

concept

Voorbeeld

Een specifieke zorgplicht voor bouwen is opgenomen op grond waarvan beschadiging van bestaande bouwwerken zo veel mogelijk wordt voorkomen. Ieder redelijk denkend mens kan begrijpen dat het beschadigen of vernielen van een bestaand gebouw niet is toegestaan.

3.4.5 Vergunningplicht

Naast algemene regels kunnen in het omgevingsplan ook vergunningplichten worden opgenomen. In het stelsel van de Omgevingswet heet dit omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Wanneer een activiteit gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving, kan gekozen worden om een activiteit vergunningplichtig te maken. Bij een vergunningplicht in het omgevingsplan horen beoordelingsregels. Aan de hand van deze regels wordt bepaald of een omgevingsvergunning kan worden verleend. Voldoet een aanvraag om een omgevingsvergunning aan de beoordelingsregels, dan wordt de vergunning verleend. Deze beoordelingsregels mogen vrij worden ingevuld in het omgevingsplan. Zo kunnen de beoordelingsregels gesloten normen bevatten. Dit houdt in dat de beoordelingsregels concreet aangeven wanneer een vergunningaanvraag moet worden verleend of geweigerd. Ook kunnen de beoordelingsregels bestaan uit open normen, zodat het bevoegd gezag een belangenafweging moet maken bij het wel of niet verlenen van een omgevingsvergunning.

We spreken dan van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) wanneer een activiteit voldoet aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan en waar een vergunning voor nodig is.

Voorbeeld

Voorbeeld gesloten norm

Een vergunning voor het toestaan van een horeca-activiteit wordt alleen toegestaan indien wordt voldaan aan de eis van het maximaal aantal bedrijfsvloeroppervlakte. Dit houdt in dat een aangevraagd restaurant niet groter mag zijn dan het aantal vierkante meters genoemd in de beoordelingsregel. Als een groter oppervlakte wordt aangevraagd kan de vergunningaanvraag worden geweigerd.

Voorbeeld open norm

In het welstandsbeleid is opgenomen dat een bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is vertaald in het omgevingsplan door het opnemen van een open norm. Het college beoordeelt of aan deze open norm wordt voldaan en betrekt daarbij het advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Omdat sprake is van een open norm, is een vergunningplicht opgenomen.

3.4.6 Maatwerkvoorschrift

Waar mogelijk worden activiteiten in dit omgevingsplan gereguleerd door middel van algemene regels die voor iedereen gelden. In sommige specifieke gevallen past een algemene regel echter niet. Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag voor een individueel geval van de algemene regel afwijken.

Een maatwerkvoorschrift houdt in dat het bestuursorgaan door middel van een beschikking in een individueel geval de plicht oplegt te voldoen aan bepaalde voorschriften in aanvulling op of afwijking van geldende algemene regels. Maatwerkvoorschriften worden bij beschikking gesteld, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Het stellen van maatwerkvoorschriften kan uitsluitend als dat in het omgevingsplan (of een hogere regeling) is bepaald.

Maatwerkvoorschriften komen in vier vormen voor:

- maatwerkvoorschriften waarbij strengere eisen worden opgelegd dan opgenomen in algemene regels;
- maatwerkvoorschriften waarbij minder strenge eisen worden opgelegd dan opgenomen in algemene regels;
- maatwerkvoorschriften waarbij onderwerpen nader worden ingevuld of aangevuld, en

concept

- maatwerkvoorschriften waarbij van een in algemene regels expliciet opgenomen verbod ontheffing wordt verleend, al dan niet onder beperkingen of voorwaarden.

Een maatwerkvoorschrift kan strenger of soepeler zijn dan de gestelde algemene regels. Een maatwerkvoorschrift kan ook gebruikt worden om een algemene regel nader te concretiseren of aan te vullen voor de betere handhaafbaarheid ervan. Het is ook mogelijk om in een maatwerkvoorschrift nader te bepalen wat een open norm of een zorgplicht in een concreet geval inhoudt. Maatwerkvoorschriften bieden dus niet alleen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen nadere eisen te stellen, maar ook de mogelijkheid om ontheffing te verlenen waarmee kan worden afgeweken van bepaalde algemene regels.

Voorbeeld

Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag een café opleggen dat het muziekgeluidniveau in het café met een begrenzer moet worden gemaximaliseerd tot 80 dB(A). Dit is in overeenstemming met de huidige situatie.

3.4.7 Omgevingsnormen

Regels over activiteiten bevatten veelal normen die gaan over de aanvaardbaarheid van die bepaalde activiteit. Deze zogenaamde omgevingsnormen hebben betrekking op een specifieke activiteit. Gedacht kan worden aan een regel met een norm die bepaalt hoe hoog gebouwd mag worden, welke geluidsbelasting bij een evenement aanvaardbaar is, of wat de omvang van een horecaonderneming mag zijn. Er zijn echter ook normerende regels denkbaar die algemeen toepasbaar zijn in de zin dat ze betrekking hebben op allerlei typen of alle activiteiten. Ongeacht welke activiteit wordt ondernomen, de initiatiefnemer dient te voldoen aan die regels. Gedacht kan worden aan regels ter voorkoming van onaanvaardbare geluidhinder en geurhinder, of algemene duurzaamheidseisen met betrekking tot bouwwerken.

De normen kunnen ook van toepassing zijn op activiteiten die verder niet zijn gereguleerd door middel van het omgevingsplan. Ze vormen daarmee als het ware een concretisering van de algemene zorgplicht zoals die is opgenomen in de wet. Die brengt onder meer mee dat iedereen die weet of redelijkerwijze kan weten dat zijn activiteit nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving kan hebben, verplicht is alle redelijkerwijze mogelijke maatregelen te nemen om gevolgen te voorkomen, dan wel zo veel mogelijk te herstellen, dan wel de activiteit achterwege te laten (artikel 1.7 Omgevingswet).

In het omgevingsplan opgenomen omgevingsnormen kunnen ook betekenis hebben voor activiteiten waarvoor de vraag voorligt of een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsvergunning) kan worden verleend. Die kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De in het omgevingsplan opgenomen omgevingsnormen werken tevens door voor een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan. Zo gelden bijvoorbeeld de in het omgevingsplan opgenomen geluidsnormen ook voor de aanvraag van een woning in afwijking van het omgevingsplan. De omgevingsnormen in het omgevingsplan worden immers gesteld vanuit een bepaalde kwaliteit voor de fysieke leefomgeving. Het zou vreemd zijn wanneer een binnenplanse vergunning moet worden geweigerd omdat medewerking zou leiden tot een onaanvaardbare windhinder op de omgeving, en dat vervolgens buitenplans vergunning wordt verleend, hetgeen zou inhouden dat de gevolgen toch niet onaanvaardbaar zijn. De in het omgevingsplan op te nemen omgevingsnormen hebben dus tot op zekere hoogte ook externe werking voor aanvragen omgevingsvergunning die niet binnen de regels van het omgevingsplan passen.

Voorbeeld

Een voorbeeld van een omgevingsnorm is een maximum bouwhoogte, een maximum aantal parkeerplaatsen of een maximum aantal toegestane woningen.

concept

3.4.8 Omgevingswaarden

In een omgevingsplan kunnen omgevingswaarden worden vastgesteld. Omgevingswaarden zijn bedoeld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Een omgevingswaarde is altijd een feitelijk vast te stellen waarde, meestal doordat de waarde te meten of te berekenen is in een bepaalde eenheid. Het gaat dan bijvoorbeeld om waarden voor de luchtkwaliteit of de waterkwaliteit.

Omgevingswaarden ondersteunen bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde bepaalt voor de fysieke leefomgeving of een onderdeel daarvan:

- de gewenste staat of kwaliteit;
- de toelaatbare belasting door activiteiten; en
- de toelaatbare concentratie of neerslag van stoffen.

Voorbeeld

Een voorbeeld is een omgevingswaarde van 20 µg/m³ als gemiddelde per kalenderjaar voor de uitstoot van zwaveldioxide.

Omgevingswaarden zijn sterk afhankelijk van de doelen en ambities van de gemeente die worden opgenomen in Omgevingsvisie. Omgevingswaarden worden pas in het omgevingsplan opgenomen indien dit volgt uit de Omgevingsvisie of een Programma. Als een omgevingswaarde is opgenomen in het omgevingsplan dan heeft de gemeente een monitoringsplicht. De vastgestelde omgevingswaarden dienen te worden bewaakt door monitoring. Aan een omgevingswaarde kan de verplichting worden verbonden om een bepaalde waarde te bereiken of om daarvoor een bepaalde inspanning te doen. Wordt niet voldaan aan een bepaalde omgevingswaarde, dan volgt daaruit een verplichting voor de overheid om een programma vast te stellen om de desbetreffende waarde alsnog te bereiken.

3.4.9 Voorrangsbepalingen en overgangsrecht

3.4.9.1 Voorrangsbepalingen

In diverse hoofdstukken van het omgevingsplan kunnen voorrangsbepalingen worden opgenomen. Het kan namelijk zijn dat de regels uit het tijdelijke deel van dit omgevingsplan strijdig zijn met de regels die opgenomen zijn in het (nieuwe) omgevingsplan. Om strijdigheden tussen regels van het tijdelijke omgevingsplan en het nieuwe omgevingsplan te voorkomen is er de voorrangsbepaling. Dit is een regel in het omgevingsplan die ervoor zorgt dat de nieuwe regels voorgaan op de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarnaast kunnen gemeenten de op een bepaalde locatie geldende regels met betrekking tot een bepaald onderwerp uit het tijdelijk omgevingsplan wijzigen of aanvullen in het nieuwe deel van het omgevingsplan, terwijl de overige op die locatie geldende regels in het tijdelijke deel nog blijven gelden. Als het tijdelijke omgevingsplan geheel is opgenomen in het omgevingsplan dan vervallen de voorrangsbepalingen.

Met de voorrangsregels kunnen, in afwijking van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden worden geboden. Ook kunnen bouw- en gebruiksmogelijkheden die op grond van regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn toegestaan, aan nadere regels worden onderworpen of zelfs geheel verboden worden verklaard.

Meer uitleg over een specifieke voorrangsregeling is te vinden in de artikelsgewijze toelichting van dat artikel.

3.4.9.2 Overgangsrecht

Zoals altijd bij de overgang naar een nieuw stelsel is er bij het wijzigen van het omgevingsplan overgangsrecht noodzakelijk. Als in het omgevingsplan geen overgangsrecht wordt opgenomen, hebben de regels van het omgevingsplan onmiddellijke (exclusieve) werking. Door het opnemen van dit overgangsrecht wordt voorkomen dat een aanvrager of belanghebbende ten onrechte in een nadeligere positie wordt gebracht. Het overgangsrecht van dit omgevingsplan richt zich onder meer op lopende procedures die al in gang zijn gezet voordat een wijziging van het omgevingsplan van toepassing wordt. Voorbeelden daarvan zijn een aanvraag om een besluit of vergunningplichtige activiteiten

concept

Meer uitleg over een overgangsrechtbepaling per onderdeel is te vinden in de artikelsgewijze toelichting in hoofdstuk 16 van het Omgevingsplan. In hoofdstuk 15 van het omgevingsplan zijn ook overgangsregels in het tijdelijk deel omgevingsplan opgenomen. Uitleg over deze regels wordt in de artikelsgewijze toelichting uitgelegd.

4 BELEID EN REGELGEVING

4.1 Inleiding

Het omgevingsplan moet voldoen aan de instructieregels van het Rijk en van de provincie. De instructieregels van het Rijk staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en die van de provincie in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland. Daarnaast moet het omgevingsplan in overeenstemming zijn met de waterschapsverordening van het bevoegde waterschap. Op de wijziging van het omgevingsplan is tevens het gemeentelijke beleid van toepassing. Dan gaat het over de vraag of de wijziging van het omgevingsplan in overeenstemming is met het beleid van de gemeente, zoals dat is neergelegd in de Omgevingsvisie en programma's. In dit hoofdstuk gaan we in op het ruimtelijke beleid en regelgeving dat van toepassing is voor Amstelveen. Ten overvloede merken we op dat we gegeven het algemene karakter van deze toelichting in dit hoofdstuk enkel aangegeven welk beleid van toepassing is. Bij elke wijziging van het omgevingsplan wordt in de motivering van die wijziging toegelicht welk beleid n regelgeving van toepassing is en hoe de wijziging daarmee in overeenstemming is.

4.2 Beleid en regelgeving van het Rijk

4.2.1 De Nationale omgevingsvisie

Het beleid van het rijk is neergelegd in de nationale omgevingsvisie (NOVI). Deze is op 11 september 2020 in werking getreden. De NOVI bevat de hoofdzaken van strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel voor de boven- grond als de ondergrond. Het beleid van het Rijk werkt door via de vier AMvB's (Algemene Maatregel van Bestuur) die invulling geven aan de Omgevingswet. Het besluit kwaliteit leefomgeving is er daar één van. Het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor het rijk zelf, provincies, gemeenten en waterschappen met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

4.2.2 Instructieregels van het Rijk

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de minimumeis die de Omgevingswet (artikel 4.2) stelt aan de regels in het Omgevingsplan. Alle regels van het omgevingsplan samen moeten zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beleidsvrijheid van de gemeente om keuzes te maken over de inrichting van de fysieke leefomgeving wordt begrensd door instructieregels van het Rijk en Provincie.

De instructieregels van het rijk zijn vervat in hoofdstuk 5 van het Bkl. Afdeling 5.1 bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Het waarborgen van de veiligheid
- Het beschermen van waterbelangen
- Het beschermen van gezondheid en milieu
- Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.

Concept

Naast de hierboven genoemde instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in Afdeling 5.1 va het Bkl bevat Afdeling 5.2 van het Bkl nog instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer over het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen en lokale spoorwegen binnen vervoerregio's, over bebouwingscontouren voor houtkap en jacht en over het lozen van industrieel afvalwater op het openbaar vuilwaterriool.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand tegen te gaan. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling en de mogelijkheden om binnen het stedelijke gebied in de behoefte te voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast van wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State zijn 'in beginsel' grenzen gesteld.

4.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het grondgebied van gemeente Amstelveen ligt in het invloedsgebied van luchthaven Schiphol. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) worden beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Binnen het beperkingengebied gelden verschillende regimes. Deze zijn het uitvloeisel van internationale afspraken in het kader van vliegveiligheid of worden van rijkswege noodzakelijk geacht met het oog op externe veiligheid en geluidbelasting.

Alle beperkingengebieden lopen vanaf het luchthavengebied naar het gebied daaromheen. Er kunnen op een locatie dus meerdere regimes gelden. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen. Om de vliegveiligheid te waarborgen gelden er toetshoogtes voor gebouwen in verband met in- en uitvliegvlakken en zichtbaarheid van de radar, en zijn er beperkingen voor lasers en windturbines en voor vogelaantrekkende functies. Daarnaast gelden er in het gebied rond de luchthaven beperkingen aan het gebruik van gronden met het oog op externe veiligheid en geluidoverlast. Dit zijn de zogenaamde bouwbeperkingen van Lib zone 1 tot en met 5.

Op grond van artikel 4.104, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt het Lib als voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.16, lid 2 van de Omgevingswet. De gelding als voorbereidingsbesluit eindigt in afwijking van artikel 4.16, lid 5 van de Omgevingswet alleen op het tijdstip van inwerkingtreding of vernietiging van het omgevingsplan dat is gewijzigd overeenkomst het Lib.

4.3 Beleid en regelgeving van de provincie

4.3.1 Omgevingsvisie NH2022

Het beleid van Provincie Noord-Holland is neergelegd in de omgevingsvisie Noord-Holland 2050, zoals vastgesteld op 19 november 2018 door provinciale Staten van Noord-Holland en in werking getreden per 17 november 2020. De omgevingsvisie zet in op balans tussen economische groei en leefbaarheid gen dienste van een duurzame ontwikkeling. Met dat doel beschrijft de visie 5 bewegingen met elk een aantal principes voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

- Dynamisch schiereiland: hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd;
- Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de metropoolregio Asterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en de reikwijdte van de metropool steeds groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot;
- Sterke kernen, sterke regio's: hierbij gaat het over de ontwikkeling van centrumgemeenten ten behoeve van het voorzieningenniveau van een regio en het behoud van een herkenbare identiteit van de verschillende kernen binnen die regio;
- Nieuwe energie: hier is uitgangspunt het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: hier gaat het over het vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van natuurwaarden in samenhang met een economisch duurzame agrifoodsector.

concept

4.3.2 Omgevingsverordening NH2022 en instructieregels van de provincie

De doorwerking van de beleidsdoelen van de provincies is verzekerd via de instructieregels in de omgevingsverordening. Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening NH2022. In de NH2022 zijn alle regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water opgenomen. In de omgevingsverordening NH2022 instructieregels opgenomen. Met deze instructieregels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij moeten opnemen in het omgevingsplan of waarmee zij rekening mee moeten houden bij het opstellen van het omgevingsplan. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening. De instructieregels gaan over de volgende thema's:

- Stedelijke functies
- Duurzame energie en energie-infrastructuur
- Land- en tuinbouw
- Beschermd landelijk gebied
- Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied
- Cultureel erfgoed
- Klimaatadaptatie
- Provinciale wegen
- Regionale luchthavens
- Regionale waterkeringen

In de omgevingsverordening zijn voor deze thema's werkingsgebieden opgenomen. Per werkingsgebied staat beschreven welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De werkingsgebieden worden regelmatig aangepast.

4.3.3 Leidraad landschap en cultuurhistorie

Belangrijk in relatie tot de inzet op balans tussen economische groei en veiligheid is het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. Buiten dit gebied is ruimte voor ontwikkelingen. De regels binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' zijn gericht op het beschermen van het landelijke gebied en de voorwaarden waaronder ruimte is voor afweging en maatwerk. Paragraaf 6.2.6 van de Omgevingsverordening NH2022 bevat regels voor de ruimtelijke inpassing in het landelijke gebied. Deze ruimtelijke kwaliteitseis regelt de juridische doorwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hierin worden de provinciale belangen beschreven ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bij de inpassing van een nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en de toepasselijke provinciale structuren. De ambities en bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

4.4 Beleid en regels van het waterschap

4.4.1 Waterbeheerplannen en waterschapsverordeningen

In Nederland is het Waterschap belast met de zorg voor het watersysteem. Deze zorg omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen, bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Het waterschap draagt zorg voor:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- het vervullen van de maatschappelijke functies door watersystemen.

De waterschappen maken elke zes jaar een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. Per 1 januari 2024 zijn de waterschappen verplicht een waterschapsverordening te hebben. Deze verordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap binnen haar beheersgebied stelt. De waterschapsverordening is daarmee een juridisch instrument om het watersysteem te beschermen tegen activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de goede staat en werking van het watersysteem. Het gaat over:

- Lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam;
- Lozingsactiviteiten op een zuiveringstechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie)
- Activiteiten in of nabij het oppervlaktewater
- Activiteiten in, op of nabij waterkeringen;
- Het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem

concept

In de motivering van een wijziging van het omgevingsplan wordt in de watertoets toegelicht welke gevolgen er zijn voor de waterhuishouding en welke maatregelen eventueel met het oog op het waterbelang getroffen dienen te worden.

Het grondgebied van Amstelveen ligt in het beheergebied van twee waterschappen: het waterschap Amstel Gooi en Vecht en het Hoogheemraadschap Rijnland. De scheidslijn tussen de beide beheergebieden loopt langs de oostrand van het Amsterdamse Bos, de zuidelijke poeloever en de Legmeerdijk.

4.4.2 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) beheert de regionale wateren in een gebied van ca. 700 km^2 globaal tussen Amsterdam en Utrecht. Het deel van Amstelveen globaal gelegen ten oosten van het Amsterdamse Bos, de zuidelijke poeloever en de Legmeerdijk behoort tot het beheersgebied van het AGV.

In het Waterbeheerplan AGV 2022-2027 heeft het waterschap de wensbeelden per thema voor 2030 beschreven. Daaruit afgeleid zijn de doelen voor de planperiode 2022-2027 geformuleerd en is een aanpak op hoofdlijnen uitgewerkt. De uitgangspunten van het waterbeheerplan zijn:

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond als het oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de doelen uit de Europese Kaderrichtlijn water.

Als algemene regel voor de compensatie van de aanleg van verhard oppervlak hanteert het AGV regels zoals opgenomen in de vigerende Waterschapsverordening dat bij aanleg van verhard oppervlak watercompensatie plaats moet vinden in de voorkeursvolgorde: binnen plangebied, nabij plangebied of het vigerende peilvak.

4.4.3 Hoogheemraadschap Rijnland

Het beheergebied van het hoogheemraadschap Rijnland beslaat een gebied van ca. 1100km2 en loopt globaal van het Noordzeekanaal in het noorden tot aan Wassenaar in het zuiden en aan de westkant van Amsterdam en Schiphol tot aan Gouda. De grens met het beheergebied va het waterschap Amstel, Gooi en Vecht loopt aan de oostrand langs het Amsterdamse Bos, langs de zuidelijke poeloever verder naar het zuiden over de Legmeerdiijk.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft haar ambities neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2028 (WBP6). De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting, zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- beschermen van overstromingen vanuit zee, de rivieren en hert regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagse veiligheid); adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking) en het voorbereiden op een calamiteit;
- zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied;
- optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater;
- zorgen voor voldoende water: niet teveel, niet te weinig, passend bij het gebruik.

Concept

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens. De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem flexibeler moet worden, Een belangrijk inzicht is dat de problemen niet moeten afwentelen op onze omgeving, maar water huist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt de Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

Als algemene regel hanteert Rijnland dat vanaf een toename van verhard oppervlak van 500m2 of meer compensatie moet worden toegepast. Bij een toename van 5000m2 of meer geldt een vergunningplicht. In principe moet voor elke nieuw aangelegde verharding compenserend wateroppervlak worden gegraven. Dit moet minimaal 15% van de toename van de verharding zijn. Tevens hanteert Rijnland het dempingenbeleid: water dat wordt gedempt moet volledig worden teruggebracht binnen het poldersysteem of bij een boezemsysteem binnen een straal vanaf 5 kilometer vanaf de plaats van de demping.

4.5 Beleid van de regio

4.5.1 Regionale samenwerking

Amstelveen werkt op veel terreinen samen met andere gemeenten in de regio. Samenwerking is nodig vanwege de complexiteit en gemeentegrensoverschrijdende karakter van opgaven. Samenwerking biedt ook kansen om de effectiviteit en efficiëntie te vergroten. De samenwerking met andere gemeenten vindt soms plaats in formele gemeenschappelijke regelingen en soms in informele samenwerkingsverbanden. Ook uit de samenwerking met andere gemeenten en partners in de regio vloeit beleid voort waar de gemeente rekening mee moet houden en haar eigen ambitiesop moet afstemmen. Hieronder noemen we een aantal samenwerkingsverbanden die voor het beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving relevant zijn. Wanneer dit relevant is wordt bij de wijziging van een omgevingsplan in de toelichting gemotiveerd dat de wijziging in overeenstemming is met het regionale beleid.

4.5.2 Metropoolregio Amsterdam

Amstelveen maakt deel uit van het bestuurlijk netwerk Metropoolregio Amsterdam. Dit is een informele samenwerking op basis van gedeelde opgaven die over de grenzen van gemeenten gaan. Gemeenten in de regio, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam maken van dit netwerk deel uit. De MRA is geen aparte bestuurslaag met eigen bevoegdheden of wettelijke taken. De inhoudelijke opgaven worden elke vier jaar in een MRA-agenda vastgelegd met daarbij een Investeringsagenda. Belangrijke thema's binnen de MRA zijn bijvoorbeeld de Verstedelijkingsstrategie, de verdere ontwikkeling van de kennis- en circulaire economie, bestrijding van leegstand van werklocaties, spreiding van toerisme, bereikbaarheid, duurzaamheid en het oplossen van de problemen op de woningmarkt.

4.5.3 Amstelland-Meerlanden overleg

Binnen de MRA nemen deelregio's een belangrijk plaats in. Amstelveen maakt deel uit van de deelregio Amstelland-Meerlanden, oftewel de AM-regio. De samenwerking vindt plaats op basis van een gemeenschappelijke regeling. Belangrijke thema's zijn economie, wonen, mobiliteit, ruimte, duurzaamheid en landschap.

4.5.4 Vervoerregio Amsterdam

De Vervoerregio Amsterdam is een bestuurlijk samenwerkingsverband van gemeenten in de regio en heeft een aantal wettelijke regionale verkeer- en vervoertaken. De regio heeft bijvoorbeeld het opdrachtgeverschap van het openbaar vervoer in de concessies Amstelland-Meerlanden, Zaanstreek-Waterland en Amsterdam. De Vervoerregio is ook verantwoordelijk voor het realiseren en verbeteren van de infrastructuur voor de auto, het openbaar vervoer en de fiets.

4.5.5 Greenport Aalsmeer

Van oudsher beschikt Amstelveen over (glas-) tuinbouwgebieden. Samen met de omliggende gemeenten met glastuinbouw, de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland en de LTO werkt Amstelveen samen in de Greenport Aalsmeer. De samenwerking is er op gericht de sector te behouden en versterken. De samenwerking vindt plaats op het gebied van ruimte, energie, kennis en innovatie en onderwijs en arbeidsmarkt.

concept

4.6 Beleid van de gemeente

4.6.1 Omgevingsvisie 'Amstelveen bloeit'

De Omgevingswet verplicht gemeenten uiterlijk per 1 januari 2027 voor het hele grondgebied één omgevingsvisie vast te stellen. De omgevingsvisie is zelfbindend. Dit betekent dat de gemeente zich moet houden aan de inhoud ervan. Op 27 november 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Amstelveen 2040 'Amstelveen bloeit' vastgesteld. De Omgevingsvisie Amstelveen Bloeit geeft met een doorkijk tot 2040 het afwegingskader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente moeten plaatsvinden. De Omgevingsvisie vervangt onder meer de Structuurvisie Amstelveen 2025+.

Kernwaarden en ruimtelijke opdrachten

In de Omgevingsvisie zijn vijf ruimtelijke opdrachten geformuleerd die in hun onderlinge samenhang bijdragen aan het behoud en de kernwaarden van de gemeente. De kernwaarden zijn de kwaliteiten van de stad die de leefbaarheid bepalen. Zij zijn het antwoord op de vraag wat voor een stad Amstelveen in 2040 wil zijn. Amstelveen is groen, vitaal, divers en compleet en wil dat ook blijven. Bij ontwikkelingen in de leefomgeving moeten deze vier kernwaarden worden behouden of versterkt. De ruimtelijk opdrachten beschrijven de onderdelen van de fysieke leefomgeving die versterking nodig hebben. Met de invulling van de ruimtelijke opdrachten dragen we bij aan het behoud en de versterking van de kernwaarden. De ruimtelijke opdrachten vormen samen het kader voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. Het betreft de volgende opdrachten:

- Gezond Amstelveen: in deze ruimtelijke opdracht geven we prioriteit aan aanpassingen van de fysieke leefomgeving die de gezondheid bevorderen en aan uitbreiding van zorgvoorzieningen;
- Duurzaam Amstelveen: in deze ruimtelijke opdracht ligt het accent op samenwerking aan stedelijke capaciteit voor de energiebehoefte, de circulaire economie en de klimaatadaptatie;
- Groen Amstelveen: in deze opdracht richten we ons op het versterken van de routes tussen de verschillende groengebieden en zorgen we ervoor dat inwoners zo goed mogelijk gebruik maken van deze gebieden;
- Bereikbaar Amstelveen: deze ruimtelijke opdracht gaat over het tot stand brengen van een fijnmazig netwerk voor wandelen en fietsen en stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer en deelmobiliteit. Om de stad bereikbaar te houden situeren we grootschalige ontwikkelingen alleen op locaties met goede bestaande (ov-)bereikbaarheid;
- Compact Amstelveen: deze ruimtelijke opdracht betreft het behouden van de stedelijke structuur en het verrijken daarvan op aangewezen plekken met multifunctionele toepassingen. Dit houdt in dat we in beginsel alleen in bestaand stedelijk gebied bouwen.

De ruimtelijke opdrachten zijn de leidraad voor de gemeente bij de beoordeling van initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Een ontwikkeling moet minimaal bijdragen aan één ruimtelijke opdracht en mag niet in strijd zijn met de andere ruimtelijke opdrachten. Naast het inhoudelijke afwegingskader hanteert de gemeente volgens de omgevingsvisie drie basisregels waaraan een ontwikkeling moet voldaan. Een ruimtelijke ontwikkeling moet op maat zijn (goed aansluiten bij de omgeving), is wendbaar (kan meebewegen met veranderende behoefte van de inwoners) en gebeurt in samenwerking met inwoners en lokale en regionale partners.

Ontwikkelgebieden

Naast de formulering van de ruimtelijke opdrachten geeft de omgevingsvisie ook de locaties aan waar ruimte is voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Daarna maakt de Omgevingsvisie onderscheid tussen bestaande ontwikkelgebieden en gebieden waar ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waarvoor er nog geen concrete plannen bestaan.

De bestaande ontwikkelgebieden zijn:

- Stadshart
- Zone A9 West
- Zone A9 oost
- De Scheg
- Nieuw Legmeer
- Bedrijventerrein Amstelveen Zuid
- Bovenkerkerwegzone
- Kronenburg-Uilenstede

concept

Als potentiële ontwikkelgebieden noemt de Omgevingsvisie:
- Beneluxbaan
- Bedrijventerrein Bovenkerk
- Noorder Legmeerpolder
- Nes aan de Amstel
- Buitengebieden: Bovenkerkerpolder, middelpolder, Amsterdamse Bos
- Galjoen
- Kostverlorenhof
- Wijkclusters

Uitwerking van de omgevingsvisie

De omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in thematische visies, gebiedsvisies en ruimtelijke agenda's. In het slothoofdstuk van de Omgevingsvisie wordt beschreven welk bestaand gebiedsgericht dan wel thematisch beleid van kracht blijft. Dit betreft het beleid dat in de afgelopen jaren is geformuleerd voor specifieke gebieden of voor verschillende beleidsvelden en dat nog actueel is. Het gaat dan bijvoorbeeld om visies zoals de Gebiedsvisie Travers A9 (2021), de Nota van Uitgangspunten Bovenkerkerwegzone (2023) of de Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 (2024). Bij thematisch beleid gaat het om beleidsdocumenten zoals bijvoorbeeld de Woonvisie 2023-2030, de Visie gezonde leefomgeving, de Hoogbouwvisie Amstelveen, de Visie Toerisme en Recreatie, de Groenvisie, de Kantorenvisie Amstelveen, de transitievisie Warmte Amstelveen, de mobiliteitsvisie Amstelveen, de Nota Sociaal Domein 2023-2026 enz. Al deze visies worden geacht onderdeel uit te maken van de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie kijkt ook vooruit. In de omgevingsvisie wordt benoemd voor welke gebieden een gebiedsvisie dan wel ruimtelijke agenda is voorzien. Dit betekent dat het huidige beleid voor deze gebieden geactualiseerd moet worden, zoals bijvoorbeeld voor de Noorder Legmeerpolder, of waarvoor gelet op de specifieke problematiek beleid moet worden gemaakt of verder uitgewerkt. Soms geeft de omgevingsvisie al kort een de denkrichting aan en soms is het nog onduidelijk wat de ambitie voor de betreffende gebieden is.

Gebiedsvisies worden voorzien voor:
- Zone A9 West: Noordelijke Poeloever, Oude Dorp, Overkapping A9;
- Bovenkerkerwegzone.

Ruimtelijke Agenda's zullen worden opgesteld voor:
- het KLM-terrein, Zone A9 Oost: entree van de stad, werklocatie Krijgsman, ziekenhuis e.o.;
- de Beneluxbaan;
- de Noorder Legmeerpolder;
- de Kostverlorenhof.

Bij een wijziging van het omgevingsplan wordt in de motivering altijd beschreven hoe de wijziging zich verhoudt tot de beschreven ruimtelijke opdrachten van de omgevingsvisie alsmede tot de van toepassing zijnde onderliggende thematische en gebiedsgerichte beleidsdocumenten, zoals de gebiedsvisies en ruimtelijke agenda's.

5 DIGITALISERING EN RAADPLEEGBAARHEID VAN HET OMGEVINGSPLAN

5.1 Het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) en het Omgevingsloket

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt de uitvoering van de Omgevingswet. Het Omgevingsloket is onderdeel van het DSO.

Het Omgevingsloket is het digitale loket waar in is te zien wat is toegestaan in de fysieke leefomgeving. In dit loket staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk. Het Omgevingsloket heeft het Omgevingsloket online, Ruimtelijkeplannen.nl en de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) vervangen.

Via het Omgevingsloket kunt een burger of initiatiefnemer het volgende doen:
- vergunningen aanvragen, meldingen doen en informatie geven;

Concept

- toetsen of een vergunning nodig is voor een activiteit;
- zien welke regels gelden op een locatie; en
- informatie vinden over de kwaliteit van de leefomgeving. Bijvoorbeeld informatie over water- of luchtkwaliteit en geluidbelasting.

5.2 Naar een digitaal raadpleegbaar en bevraagbaar omgevingsplan

Het omgevingsplan is in te zien op het Omgevingsloket. Alle gemeenten publiceren het omgevingsplan namelijk op het DSO, zodat deze zichtbaar wordt in het Omgevingsloket, onder *Regels op de kaart.* Hier kan de inhoud van het omgevingsplan geraadpleegd worden. Er is een omgevingsplan voor het gehele grondgebied van Amstelveen. Dit omgevingsplan kan voortdurend gewijzigd worden. Ook deze ontwerpwijzigingen zijn zichtbaar op *Regels op de kaart*. Op deze manier is te allen tijde voor iedereen duidelijk hoe de gemeente het omgevingsplan wil wijzigen. Hier kunnen ook oude versies van het omgevingsplan ingezien worden. Dit wordt tijdreizen genoemd.

In het Omgevingsloket staat de geconsolideerde weergave van het omgevingsplan. Dit is het omgevingsplan waarin alle wijzigingen die zijn vastgesteld zijn doorgevoerd en dat op dat moment geldt. Wanneer een ontwerpversie van het omgevingsplan ter inzage ligt zijn alle regels die na vaststelling van een nieuwe versie van het omgevingsplan gaan gelden zichtbaar (ook de eerdere vastgestelde wijzigingen van het omgevingsplan zijn zichtbaar). Bij een ontwerp is altijd aangegeven dat het om een ontwerp gaat en tevens is dit geel gearceerd. Het omgevingsplan wordt stap voor stap opgebouwd zodat we uiteindelijk een volwaardig omgevingsplan hebben voor de gehele gemeente. Dit betekent dat er bij iedere wijziging van het omgevingsplan, er locaties en regels toegevoegd kunnen worden.

Wanneer gezocht wordt op een specifieke locatie in de functie *Regels op de kaart* in het Omgevingsloket is in te zien welke regels daar van toepassing zijn. Dit komt doordat aan de achterkant regels zijn gekoppeld aan locaties. Wil iemand bijvoorbeeld een restaurant beginnen en heeft daar een locatie voor uitgekozen, dan kan dit adres ingevuld worden in de zoekfunctie. Dan wordt zichtbaar welke activiteiten zijn toegestaan op het ingevulde adres. Het kan zijn dat de activiteit horeca is toegestaan op het adres, maar dat hier nog wel regels aan verbonden zitten. Bijvoorbeeld algemene regels waar aan gehouden moet worden bij het uitvoeren van de activiteit. Via *Regels op de kaart* kunnen alle regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving geraadpleegd worden die op een adres van toepassing zijn.

Zoals hierboven te lezen is het omgevingsplan digitaal raadpleegbaar. Het omgevingsplan is ook bevraagbaar. Via de *vergunningcheck* kunnen vragenbomen doorlopen worden door de vergunningcheck in te vullen, wordt antwoord gekregen op de vraag of voor veelvoorkomende activiteiten, zoals het kappen van een boom of bouwen van een berging een omgevingsvergunning nodig is.

5.3 Waar geldt een regel?

Om zichtbaar te maken waar regels gelden, wordt aan elke regel in het omgevingsplan een werkingsgebied gekoppeld. Het werkingsgebied is de verbinding tussen de regeltekst en de coördinaten die de locaties bepalen waar de regeltekst werking heeft. Kortgezegd het werkingsgebied bepaalt op welke locatie de regel geldt. Juridisch worden deze locaties vastgelegd via een (geografisch) Informatieobject.

Het werkingsgebied kan het gehele gemeentelijke grondgebied zijn, maar ook een of meer delen daarvan. Regels kunnen zo per locatie (per gebied, per perceel of delen daarvan) verschillen. De werking van regels kan zelfs tot op het niveau van een specifieke plaats, zoals een beschermingswaardige boom, worden gespecificeerd. Het koppelen van regels aan locaties is een belangrijk element van het omgevingsplan. Door deze koppeling is een regel alleen zichtbaar op de locaties waar deze werking heeft.

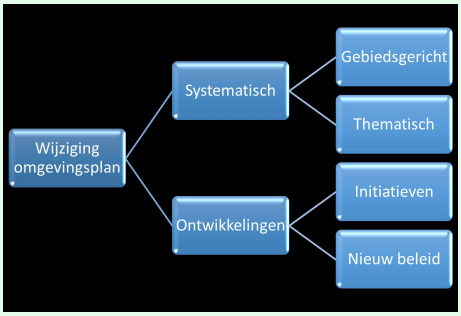
6 TRANSITIE VAN HET OMGEVINGSPLAN

6.1 Inleiding

Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke omgevingsplan om te zetten tot één gebiedsdekkend volwaardig omgevingsplan volgens de eisen van de Omgevingswet. Het is zo goed als onmogelijk om in één keer, een integraal en gebiedsdekkend omgevingsplan op te stellen voor de hele gemeente. Het tijdelijke omgevingsplan wordt dan ook stapsgewijs omgezet. Gedurende

concept

de transitieperiode is het mogelijk een oud (tijdelijke omgevingsplan) en nieuw regime naast elkaar te laten bestaan. Op deze manier kan voor de opbouw en uitrol van het omgevingsplan verschillende snelheden gehanteerd worden.



-

Bij de opbouw van het omgevingsplan is er sprake van een systematische aanpak. Daarnaast moet er tijdens de opbouw rekening worden gehouden met verschillende ontwikkelingen. Met de systematische opbouw wordt stap voor stap aan het vormgeven van het omgevingsplan gewerkt. Naast de gebiedsgerichte opbouw zijn er thematische onderwerpen die in het omgevingsplan opgenomen moeten worden. Daarnaast krijgt de transitie van het omgevingsplan te maken met nieuwe ontwikkelingen. Dit kunnen ontwikkelingen zijn die voortkomen uit initiatieven en ontwikkelingen door nieuw beleid. In de volgende paragrafen gaan we nader in op de gebiedsgerichte en thematische opbouw van het omgevingsplan. Daarnaast wordt uiteengezet welke gevolgen nieuwe ontwikkelingen hebben voor de transitie van het omgevingsplan.

6.2 Gebiedsgerichte opbouw omgveingsplan

Met de gebiedsgerichte aanpak wordt het omgevingsplan per gebied opgebouwd. Dit betekent dat voor een bepaald gebied, in dit geval de grens van een bestaand bestemmingsplan, in één keer een compleet deel van het omgevingsplan wordt opgesteld. Bewoners en initiatiefnemers hoeven dan in slechts één document (het omgevingsplan) te kijken welke regels gelden. Dit is een complex en arbeidsintensief proces omdat alle regels (activiteiten en functietoedeling) voor dit gebied in het omgevingsplan in één keer gereed moeten zijn. De focus bij de transitie van het omgevingsplan ligt bij de gebiedsgerichte aanpak aangezien de regels uit de bestemmingsplannen voor 1 januari 2032 in het omgevingsplan opgenomen moeten zijn.

6.3 Themagewijze opbouw omgevingsplan

Met een themagewijze omzetting van het omgevingsplan wordt voor de gehele gemeente een thema of beleidsveld in een keer in het omgevingsplan geborgd. Daarmee ontstaat een uniforme regeling voor het betreffende beleidsveld voor het grondgebied van de gehele gemeente. Delen van verordeningen, de bruidsschat, bestaand beleid en nieuwe thema's komen in aanmerking voor een themagerichte aanpak. Hieronder valt ook het bestaande beleid en de visie zoals die wordt vastgelegd in de omgevingsvisie. Gedacht kan worden aan de regels voor innovatie en duurzaamheid, kappen van bomen of mogelijkheden voor het verruimen van de regels voor vergunningvrij (toestemmingsvrij) bouwen. Ook de regels voor de bruidsschat vallen onder een thematische wijziging. Aangezien de bruidsschatregels als losse hoofdstukken (hoofdstuk 22 en 23) aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'hangen', worden deze regels als eerste opgenomen in het volwaardig omgevingsplan. Dit zal in twee fasen gebeuren. Eerst de bouwregels die in de bruidsschat staan en vervolgens de milieuregels.

6.4 Ontwikkelingen

Voor verschillende initiatieven en projecten is het noodzakelijk het omgevingsplan te wijzigen. Maar ook actuele ontwikkelingen waar nieuw beleid voor opgesteld moet worden zoals de stikstofproblematiek, opvang van vluchtelingen of flitsbezorgers kan er toe leiden dat het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Bij ontwikkelingen gaat het om omstandigheden die een gemeente niet of maar gedeeltelijk in de hand heeft. Onduidelijk is hoeveel initiatieven en projecten binnenkomen waarvoor we het omgevingsplan willen wijzigen en wanneer er zich een ontwikkeling voordoet waarvoor regels in een omgevingsplan opgenomen moeten worden. Als deze ontwikkelingen zich voordoen dan

concept

wordt gekeken welke prioritering moet worden aangehouden en of, en zo ja hoe deze ontwikkelingen kunnen worden meegenomen gelijktijdig met de systematische opbouw van het omgevingsplan.

6.5 De transitie

Als uitgangspunt voor de transitiestrategie van het omgevingsplan voor Amstelveen is gekozen voor de gebiedsgerichte opbouw. De gebiedsgerichte en themagewijze opbouw kunnen ook gecombineerd worden. Een thema kan eerder opgepakt worden vanwege nieuwe inzichten voor de uitrol van de bruidsschat, prioriteit van thema's die in het omgevingsplan opgenomen moeten worden. Daarnaast zijn ook ontwikkelingen van invloed op de planning van de transitiestrategie. Zoals eerder vermeld moeten gemeenten op 1 januari 2032 een volwaardig omgevingsplan hebben. De transitiekeuzes die zij daarvoor gemaakt hebben zijn van veel factoren afhankelijk. Dit betreft onder andere de ontwikkelingen die gedurende de transitie hier tussendoor komen. Dit betekent dat er een lang periode van transitie is waarop vele factoren van invloed zijn. Dat vraagt flexibiliteit en continue aanpassing en bijstelling van de aanpak

Het volwaardige omgevingsplan wordt dus stap voor stap opgebouwd. Maar bij de eerste wijziging van het omgevingsplan nemen we al de volledige inhoudsopgave van alle regels mee. Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt voor welke activiteiten, (milieu)normen en gebieden en locaties met beperkingen (archeologie, waterkering, monumenten) er regels in het omgevingsplan komen te staan. Dit helpt gemeenten om al met een vaste structuur (inhoudsopgave) van het omgevingsplan te werken. Bij het continue vullen van de structuur van het omgevingsplan verandert de nummering anders te veel. Het kan dus zijn dat in een gebiedsgerichte wijziging er activiteiten benoemd worden (bijvoorbeeld het opslaan van vaste mest) die in het betreffende gebied niet voorkomen. Deze activiteiten worden dan wel benoemd, maar hier zijn nog geen regels voor opgesteld. Bij de betreffende regel staat dan 'gereserveerd'. Deze regels worden opgenomen wanneer er een gebied of thema in het omgevingsplan wordt opgenomen waarin deze regels wel voorkomen. Dit geldt ook voor regels die nog in het tijdelijk deel van het omgevingsplan staan en nog overgenomen moeten worden in het 'nieuwe' omgevingsplan. Ook hier geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van een hoofdgebouw dat in de regels van het omgevingsplan nog 'gereserveerd' staat en dat voor deze regels het tijdelijk omgevingsplan geraadpleegd moet worden.

6.6 Stand van zaken transitie omgevingsplan Amstelveen

In deze paragraaf wordt weergegeven wat de stand van zaken is bij het omzetten van het tijdelijk naar het volwaardig omgevingsplan. Dit geldt uitsluitend voor de gebiedsgerichte en themagewijze transitie van het omgevingsplan.

Per gebied of thema wordt weergegeven wanneer hiervoor een ontwerp wijzigingsplan ter inzage ligt of dat deze is vastgesteld.

Gebiedsgericht:

- PM

Themagewijs:

- Buidsschat - bouwen

RR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 1.1 Begripsbepalingen~~

~~In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22.~~

~~Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.~~
[Vervallen]

SS

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.4 Maatwerkvoorschriften~~

~~In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in deze afdeling. Aangezien alle onderwerpen in deze afdeling van landelijke regelgeving zijn overgeheveld naar de gemeente is het onnodig om de maatwerkmogelijkheid te clausuleren. Voorheen bevatten verschillende artikelen van het Bouwbesluit 2012 een uitdrukkelijke mogelijkheid voor het bevoegd gezag om anders te besluiten dan opgenomen in de in het betrokken artikel opgenomen eis. In deze afdeling wordt die mogelijkheid niet voor afzonderlijke artikelen opgenomen, aangezien maatwerk met dit artikel breed openstaat. Het bevoegd gezag kan dus altijd bepalen of in het concrete geval met een gemotiveerd maatwerkvoorschrift kan worden gewerkt. Een uitzondering op het niet meer specifiek benoemen van afwijkmogelijkheden in het artikel zelf is artikel 22.12 over de aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater. De voorheen in het Bouwbesluit opgenomen mogelijkheid voor het bevoegd gezag om aanwijzingen te geven is voor de duidelijkheid van bevoegd gezag en de gebruiker wel in dit artikel overgenomen. Het is op basis van de brede bevoegdheid om maatwerk te stellen op grond van artikel 22.4 echter ook mogelijk dat het maatwerkvoorschrift in een concreet geval anders moet komen te luiden.~~
[Vervallen]

TT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.5 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil~~

~~In door het bevoegd gezag te bepalen situaties kan het nodig zijn dat, voorafgaande aan het bouwen, door of namens het bevoegd gezag rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet). In dit artikel is geregeld dat vergunningplichtige bouwwerkzaamheden pas mogen beginnen als door of namens het bevoegd gezag de rooilijnen of bebouwingsgrenzen of het straatpeil zijn uitgezet. Het kan hierbij gaan om activiteiten die op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a, van de Omgevingswet vergunningplichtig zijn (de technische bouwactiviteit) of activiteiten die op grond van dit omgevingsplan vergunningplichtig zijn.~~
[Vervallen]

UU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.7 Repressief welstand~~

~~Dit artikel heeft betrekking op het repressief welstandstoezicht en was voorheen opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. Het uiterlijk van bestaande bouwwerken of te bouwen bouwwerken waar op grond van dit plan geen omgevingsvergunning voor nodig is, mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold. Op grond van artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt die welstandsnota als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In het voormalige artikel 13a van de Woningwet was opgenomen dat bij een overtreding van artikel 12, eerste lid, het bevoegd gezag de eigenaar kon verplichten zodanige door het bevoegd gezag aan te geven voorzieningen te treffen, dat daarmee werd voldaan aan artikel 12 van die wet. In de systematiek~~

Concept

concept

~~van de Omgevingswet is dit een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel 22.4 kan het bevoegd gezag zo'n maatwerkvoorschrift ook stellen voor het onderwerp welstand. Omdat de vraag of artikel 22.7 overtreden is, beantwoord moet worden door de criteria van de welstandsnota te beoordelen, ligt het voor de hand dat het bevoegd gezag door middel van een maatwerkvoorschrift aan de eigenaar van een gebouw duidelijk maakt op welke punten aanpassing nodig is om de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand op te heffen.~~

~~Als de gemeente geen welstandsnota heeft vastgesteld, gelden er voor de gehele gemeente geen welstandsregels waaraan het uiterlijk van bestaande bouwwerken moet voldoen. Optreden tegen welstandsexcessen is dan niet mogelijk. Op grond van het tweede lid is welstandstoezicht evenmin aan de orde voor door de gemeenteraad aangewezen bouwwerken in daarbij aangewezen (zogenoemde welstandsvrije) gebieden. Op grond artikel 12, tweede lid, van de Woningwet, kon de gemeenteraad die welstandsvrije bouwwerken en gebieden aanwijzen. Deze besluiten zijn in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, toegevoegd aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan waar zowel voor het repressieve welstandstoezicht (in artikel 22.7, tweede lid) als voor de beoordeling van een nieuw te bouwen vergunningplichtig bouwwerk aan redelijke eisen van welstand (in artikel 22.29, tweede lid, onderdeel a.), een uitzondering is gemaakt. Het repressieve welstandsvereiste is niet van toepassing op tijdelijke bouwwerken, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken zoals strandtenten.~~

~~De vraag of het uiterlijk van nieuw te bouwen bouwwerken waarvoor wel een omgevingsvergunning op grond van het omgevingsplan nodig is aan daarop van toepassing zijnde welstandseisen voldoet, wordt tijdens het proces van vergunningverlening getoetst. Zie hiervoor artikel 22.29.~~
[Vervallen]

VV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.8 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit~~

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

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

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

~~De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor elektriciteit geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij de gelijkluidende uitzonderingen uit het Bouwbesluit 2012. Uiteraard staat het een initiatiefnemer wel vrij om vrijwillig op het distributienet aan te sluiten.~~
[Vervallen]

WW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.9 Aansluiting op distributienet voor gas~~

~~Dit artikel schrijft voor in welke gevallen de gasvoorziening van een bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor gas. De aansluitplicht geldt voor een aansluitafstand die niet groter is~~

concept

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

~~De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor gas geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij de gelijkluidende uitzonderingen uit het Bouwbesluit 2012. Deze bouwwerken hoeven dus al sinds enkele jaren niet meer aan te sluiten op het distributienet voor gas. Daarnaast is het sinds de bovengenoemde aanpassing van de Gaswet in 2018 in slechts enkele gevallen nog mogelijk is om nieuwe bouwwerken aan te sluiten op het distributienet voor gas. Het tweede lid van dit artikel bewerkstelligt dat er in drijvende bouwwerken en woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap nooit een aansluitplicht geldt.~~
[Vervallen]

XX

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.10 Aansluiting op distributienet voor warmte~~

~~Dit artikel stelt een eis voor nieuw te bouwen bouwwerken met een verblijfsgebied. Een dergelijk bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor warmte als de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een aansluitafstand van 40 m. Die plicht is niet alleen afhankelijk van de aansluitafstand maar ook van de vraag of het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van het indienen van de aanvraag om vergunning voor het bouwen nog niet is bereikt. Bij een distributienet voor warmte kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een netwerk voor stadsverwarming. Op grond van het tweede lid zal bij een beroep op een daaraan gelijkwaardige oplossing niet alleen rekening moeten worden gehouden met veiligheid maar ook met energiezuinigheid en milieu. Met het tweede lid wordt de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel op de aansluiting op het distributienet ingekaderd. In dat tweede lid is aangegeven aan welke energiezuinigheids- en milieucriteria een andere oplossing dan een aansluiting op het warmtenet moet voldoen om in een voorkomend geval als gelijkwaardig aan die aansluiting te kunnen worden aangemerkt. Bij de beoordeling van die gelijkwaardigheid moeten de energiezuinigheids- en milieuprestaties van de aangedragen andere oplossing vergeleken worden met de prestaties bij aansluiting op het warmtenet. Referentiekader daarbij is de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu zoals deze in het warmteplan is opgenomen. De prestaties van het warmtenet moeten daarom voldoende concreet in het warmteplan, als onderdeel van het omgevingsplan, zijn opgenomen. Als, bijvoorbeeld, in het warmteplan alleen gegevens over de CO_2-uitstoot van het warmtenet zijn opgenomen en niet over NO_x-effecten, dan moeten de milieuprestaties van de te beoordelen andere oplossing alleen voor de CO_2-uitstoot worden bepaald en mag NO_x niet als factor in beschouwing worden genomen. Als een gemeente voor energiezuinigheid de wettelijk vastgestelde energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wil realiseren, dan kan de gemeente in het warmteplan volstaan met de vermelding dat de wettelijke EPC wordt nagestreefd. Aanleg van nieuwe warmtenetten geschiedt veelal in gebieden met een grote bouwopgave (bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk met meerdere duizenden woningen). De uitvoering van zo'n bouwopgave en – in samenhang daarmee – van de aanleg van het distributienet voor warmte geschiedt niet in één keer, maar gefaseerd. De uiteindelijke prestatie van het distributienet voor energiezuinigheid en bescherming van het milieu treedt pas op vanaf het moment dat het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen is bereikt. De beoordeling van de gelijkwaardigheid van een aangedragen andere oplossing moet daarom plaatsvinden op basis van die uiteindelijke energiezuinigheids- en milieuprestaties van het warmtenet, zoals die in het warmteplan zijn aangegeven. Zie verder ook de toelichting op de omschrijvingen van de begrippen distributienet voor warmte en warmteplan.~~

concept

~~De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor warmte geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij de gelijkluidende uitzonderingen uit het Bouwbesluit 2012. Wanneer er een lokale aansluitplicht gold als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, blijft deze aansluitplicht wel van kracht.~~

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

~~Het overgangsrecht uit artikel 9.2, tiende lid, van het Bouwbesluit 2012 dat behoort bij artikel 6.10, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 is inhoudelijk ongewijzigd opgenomen in het vierde lid van dit artikel. Dit lid zet de bestaande overgangsbepaling voort, voor die gebieden waar voorafgaand aan de inwerkingtreding van artikel 6.10, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 op basis van de gemeentelijke bouwverordening en eventuele daarop gebaseerde nadere afspraken een aansluitplicht op een distributienet voor warmte (stadsverwarming) gold. In die gebieden blijft die aansluitplicht ook met inwerkingtreding van dit omgevingsplan bestaan. Als er na de inwerkingtreding van dit omgevingsplan in een dergelijk gebied wordt bijgebouwd dan geldt de aansluitplicht ook voor deze nieuwe gebouwen. Met dit overgangsrecht wordt rekening gehouden met de bijzondere eigenschappen van een warmtenet. Alleen wanneer in een bepaald gebied de aansluitplicht op een warmtenet over een langere periode is gewaarborgd, is een dergelijk systeem uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu haalbaar. Met gebied wordt bedoeld het gebied waarvoor een gemeente daadwerkelijk een concessie voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet aan een netbeheerder heeft gegund. Dit kan ook de hele gemeente zijn. Artikel 22.10, eerste lid, is, als het overgangsrecht nog geldt, dus niet van toepassing. Genoemd eerste lid is wel van toepassing op nieuwe bouwwerken in gebieden waar op het moment van inwerkingtreding van dit omgevingsplan nog geen stadsverwarming is aangelegd en ook geen concessie volgens bovenstaande is verleend.~~
[Vervallen]

YY

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.11 Aansluiting op distributienet voor drinkwater~~

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

ZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater~~

~~In het *eerste* en *tweede* lid zijn technische eisen over de aansluiting van de gebouwriolering op de buitenriolering opgenomen. Het *derde* lid bevat technische eisen aan de uitvoering van een eventueel aanwezige buitenriolering. De eerste drie leden gelden ongeacht de vraag of het bouwwerk aangesloten is op een openbare voorziening voor het beheer van afvalwater. Het *vierde* lid is alleen van toepassing als er een openbare voorziening voor de afvoer van afvalwater (huishoudelijk afvalwater of hemelwater) aanwezig is waarop kan worden aangesloten. Onderdeel a heeft betrekking op het geval dat er voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is. Onderdeel b heeft~~

concept

~~betrekking op het geval dat er een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is. In die gevallen bepaalt het bevoegd gezag op welke plaats, op welke hoogte en met welke middellijn de voor de aansluiting van de afvoervoorziening noodzakelijke aansluiting bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd. Op grond van onderdeel c kan het bevoegd gezag voorzieningen eisen om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen. Dit kan met een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 22.4. Voor de duidelijkheid is de formulering die voorheen in het Bouwbesluit 2012 was opgenomen over deze aanwijzing overgenomen in dit artikel, omdat een maatwerkvoorschrift over dit onderwerp naar verwachting in de meeste gevallen deze inhoud zal krijgen. Het is echter op grond van artikel 22.4 ook mogelijk dat er in gevallen door het bevoegd gezag op een andere manier invulling zal worden gegeven aan het maatwerk.~~

~~In paragraaf 2.4.1 van de Omgevingswet zijn de overheidszorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Onder stedelijk afvalwater wordt verstaan huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De regels over het lozen van huishoudelijk afvalwater, afstromend hemelwater en overtollig grondwater in de openbare riolering staan elders in dit omgevingsplan (en eventueel in het deel van dit omgevingsplan dat is voortgekomen uit de voormalige verordening over afvoer van hemel- en grondwater op grond van artikel 10.32a van de Wet milieubeheer). In dit artikel zijn vervolgens de bouw- en installatietechnische eisen opgenomen die gelden voor de afvoer vanuit of vanaf bouwwerken die aangesloten worden op de perceelaansluiting en in het verlengde daarvan op de openbare voorzieningen voor het beheer van afvalwater.~~

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

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

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

AAA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.13 Bluswatervoorziening~~

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

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

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

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

BBB

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.14 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten~~

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

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

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

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

CCC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.15 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen~~

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

Concept

~~plaats niet zodanig door hekwerken mag zijn afgesloten dat dit de brandweer of andere hulpdiensten (onnodig) hindert. Een eventueel ontsluitingssysteem moet in overleg met het bevoegd gezag worden gekozen.~~
[Vervallen]

DDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.16 Overbewoning woonruimte~~

~~Dit artikel is bedoeld om te voorkomen dat de gezondheid van de bewoners door overbewoning in het geding komt. Dit voorschrift is nadrukkelijk niet bedoeld als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte. Op basis van dit voorschrift kan het bevoegd gezag alleen optreden in het uitzonderlijke geval dat er zoveel mensen in een woning of woonwagen wonen dat dit problemen voor de gezondheid kan opleveren.~~

~~Voor de normering in het eerste lid is aangesloten bij wat hierover in het Bouwbesluit 2012 was opgenomen. Voor dat besluit werd het onderwerp lokaal in de bouwverordening geregeld en werden verschillende afmetingen gehanteerd. Door opname van dit onderdeel in de omgevingsplanregels van rijkswege kunnen gemeenten bezien of lokaal een eis op het vlak van overbewoning nodig is en zo ja, met welke maatvoering.~~

~~Uit het tweede lid blijkt dat de eis over overbewoning niet van toepassing is op een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden. Zo'n opvang moet voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de Richtlijn van de Raad van de Europese Unie van 27 januari 2003 tot vaststelling van minimumnormen voor de opvang van asielzoekers in de lidstaten (2003/9/EG).~~
[Vervallen]

EEE

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.17 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk~~

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

FFF

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.18 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerk~~

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

Concept

Concept

~~hinder, overlast, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's anders dan de brandveiligheidsrisico's die al in het Bbl zijn geregeld.~~

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

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

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

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

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

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

GGG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.19 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken**~~

~~Dit artikel heeft betrekking op de aanwezigheid van relatief beperkte hoeveelheden brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken, de zogenoemde huishoudelijke opslag. De regels over opslag van brandgevaarlijke stoffen waren voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (voor opslag in, op of nabij een bouwwerk) en het Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen (voor opslag in, op of nabij een bouwsel). De inwerkingtreding van de Omgevingswet brengt geen verandering in de regeling van de opslag in, op of nabij een bouwsel, wel in de regeling van de opslag in, op of nabij een bouwwerk. De opslag in of op een bouwwerk is voortaan geregeld in het Bbl. Dat besluit bevat geen regels over de opslag nabij een bouwwerk omdat het geen regels bevat over zaken buiten een bouwwerk. Om te voorkomen dat er op dit punt een hiaat in de regelgeving ontstaat, wordt de opslag van brandgevaarlijke stoffen nabij een bouwwerk voortaan geregeld in dit omgevingsplan.~~

~~Onder brandgevaarlijke stoffen wordt in dit verband verstaan: vaste stoffen, vloeistoffen en gassen die brandbaar of brandbevorderend zijn of bij brand gevaar opleveren. Voor zover die stoffen aan-~~

concept

~~wezig zijn in of op een bouwwerk is die aanwezigheid voortaan landelijk geregeld met de specifieke zorgplicht voor het brandveilig gebruik van bouwwerken (artikel 6.4 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken). Het stellen van regels over bedrijfsmatige opslag van stoffen die zowel brand- als milieugevaarlijk zijn, geschiedt in het Bal en in omgevingsvergunningen voor milieubelastende activiteiten. Dit artikel beperkt zich tot huishoudelijke opslag, dat wil zeggen kleinere hoeveelheden die – rekening houdend met de gevaarsaspecten van die stoffen – voor de goede bedrijfsvoering als werkvoorraad mogen worden beschouwd. Dit is in dit artikel uitgewerkt in een verbod op het aanwezig hebben van brandgevaarlijke stoffen in combinatie met expliciete uitzonderingen op dat verbod. In de bij dit artikel opgenomen tabel 22.2.1 is per soort stof en verpakkingsgroep aangegeven welke hoeveelheid van een brandgevaarlijke stof is toegestaan.~~

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

~~In het eerste lid is het verbod op het aanwezig hebben van een brandgevaarlijke stof opgenomen. Of iets een brandgevaarlijke stof is, is te lezen in tabel 22.2.1. Uit deze tabel blijkt dat ook medicinale zuurstof een gas is dat onder het voorschrift van dit artikel valt.~~

~~Op grond van het tweede lid is het in het eerste lid gestelde verbod niet van toepassing wanneer de toegestane maximum hoeveelheid van een bepaalde stof niet wordt overschreden (onderdeel a), de stof deugdelijk is verpakt (onderdeel b) en die stof met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen wordt gebruikt (onderdeel c). Hierbij geldt dat de totale hoeveelheid stoffen niet meer mag zijn dan 100 kilogram of liter. De stof moet zodanig verpakt zijn dat de verpakking tegen een normale behandeling bestand is (wat bij de originele verpakking in de regel al het geval zal zijn) en van de inhoud niets onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen (wat bij deugdelijke sluiting van een geopende originele verpakking in de regel het geval zal zijn). Bij gebruik in overeenstemming met de gevaarsaanduiding moeten de zogenoemde R- en S-zinnen in acht worden genomen. Die zinnen, die in de regel op de originele verpakking zijn aangegeven, geven de producteigenschappen aan (R = risc: bijvoorbeeld «ontvlambaar») en bevatten gebruiksinstructies (S = safety: bijvoorbeeld «niet roken tijdens het gebruik»).~~

~~In het derde lid wordt een aantal zelfstandig te lezen afwijkingen van het eerste lid gegeven. Bij de bepaling van de totale hoeveelheid toegestane stoffen hoeft geen rekening te worden gehouden met de in het derde lid opgenomen stoffen. Er hoeft bijvoorbeeld geen rekening te worden gehouden met de in een auto of scooter aanwezige motorbrandstoffen (onder a) of met voor consumptie bestemde alcoholhoudende dranken (onder c).~~

~~Onderdeel f van het derde lid bepaalt dat het eerste lid niet van toepassing is op brandgevaarlijke stoffen voor zover de aanwezigheid daarvan bij of krachtens de Omgevingswet is toegestaan. Hiermee wordt zeker gesteld dat voor die stoffen alleen eventuele algemene regels en een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit gelden en zodoende strijdige voorschriften worden uitgesloten.~~

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

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

concept

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

HHH

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.20 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen~~

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

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

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

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

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

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

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

III

concept

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.21 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk**~~

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

JJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.22 Vrijstelling van archeologisch onderzoek**~~

~~Dit artikel is een voortzetting van artikel 41a van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet, dat een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht bevatte. Dit artikel voorkomt dat er in dit omgevingsplan een lacune zou ontstaan door het wegvallen van artikel 41a. Het gaat hierbij om bodemverstoringen op huis-tuin-en-keukenniveau. Er worden geen grootschalige projecten mee vrijgesteld. Zie ook de toelichting bij artikel 5.130 van het Bkl.~~

~~Het eerste lid bepaalt dat als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, regels zijn gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid (ook wel: aanlegactiviteit), deze regels niet gelden als de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m². Deze activiteiten zijn vrijgesteld van het vereiste om bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport aan te leveren en van eventuele vergunningvoorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg.~~

~~In het tweede lid is bepaald dat als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, (voor een locatie) voor bodemverstorende activiteiten een grotere of kleinere oppervlakte dan 100 m² is vastgesteld voor de vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht, die afwijkende andere oppervlakte geldt. In dat verband wordt erop gewezen dat aan een vastgestelde afwijkende andere oppervlakte, voor zover die minder dan 50 m² bedraagt, geen praktische betekenis toekomt als het gaat om het vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dat voldoet aan de in artikel 22.27, onder a en b, van dit omgevingsplan gestelde eisen. De vergunningplicht voor een bouwactiviteit op grond van artikel 22.26 van dit omgevingsplan geldt dan immers niet. Een archeologische onderzoeksplicht zal voor die gevallen overigens wel kunnen worden opgelegd via andere omgevingsvergunningen die op grond van dit omgevingsplan kunnen zijn vereist, bijvoorbeeld voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden ter voorbereiding van de bouwactiviteit. Hiervoor wordt nader verwezen naar artikel 22.28, vierde lid, van dit omgevingsplan en de toelichting daarop.~~
[Vervallen]

KKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

~~**Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen**~~

~~De in dit artikel opgenomen afbakeningseisen zijn ongewijzigd overgenomen uit artikel 5, eerste en tweede lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. In het eerste lid is opgenomen dat vergunningvrij bouwen niet is toegestaan als het oorspronkelijke bouwwerk waarin, waaraan, waarop of waarbij gebouwd wordt, zonder de daarvoor vereiste vergunning is gebouwd of wordt gebruikt. Dit kan zowel gaan om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet als een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van die wet. In het geval het bouwwerk (geheel of gedeeltelijk) illegaal is gebouwd of wordt gebruikt, is het onwenselijk dat eventuele latere aanpassingen van of uitbreidingen aan of bij dit gebouw vergunningvrij en daarmee legaal zouden kunnen zijn. De mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen is daarom zowel hier, als in het Bbl uitgesloten.~~

~~In het tweede lid wordt geregeld dat het aantal woningen niet mag toenemen door de vergunningvrije mogelijkheden, tenzij voor huisvesting in verband met mantelzorg.~~
[Vervallen]

LLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.24 Meetbepalingen**~~

~~In dit artikel zijn de bepalingen over de wijze van meten uit het tweede en derde lid van artikel 1 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht ongewijzigd overgenomen. De in deze afdeling genoemde waarden worden gemeten conform dit artikel.~~
[Vervallen]

MMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.25 Mantelzorg**~~

~~Dit artikel is ongewijzigd overgenomen uit artikel 1, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Voor de toepassing van de genoemde paragrafen wordt huisvesting in verband met mantelzorg altijd als functioneel verbonden met het hoofdgebouw aangemerkt.~~

~~Daarmee wordt bewerkstelligd dat een bijgebouw dat of een aan- of uitbouw die wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg vanwege de expliciet bepaalde functionele verbondenheid met het hoofdgebouw, ook moet worden aangemerkt als een functioneel verbonden bouwwerk en daarmee als bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dit omgevingsplan. Daarmee wordt het mogelijk het bijgebouw of de aan- of uitbouw op de grondslag van artikel 22.27, aanhef en onder a, of 22.36, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan vergunningvrij te bouwen. In de praktijk blijkt de vraag wel eens te ontstaan of er bij de toewijzing van een eigen huisnummer aan een bij een woning aanwezige mantelzorgvoorziening, nog sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk. Het al dan niet toekennen van een afzonderlijk huisnummer is echter niet van belang voor de uitleg van deze bepaling.~~
[Vervallen]

NNN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Concept

~~**Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken**~~

~~Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Als onderdeel van de omgevingsplanregels van rijkswege wordt hiermee de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.~~

~~Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.15f van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In artikel 22.27 van dit omgevingsplan is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. In artikel 22.36 is geregeld dat de onderdelen van artikel 2, bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, die niet langer landelijk uniform vergunningvrij zijn op grond van het Bbl, op grond van het omgevingsplan onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij zijn. Het betreft hier de bijbehorende bouwwerken, erf- en perceelafscheidingen hoger dan een meter en gebruik van bestaande bouwwerken voor mantelzorg. De artikelen 22.28 en 22.38 bevatten uitzonderingen op dat vergunningvrije bouwen als dat bouwen betrekking heeft op monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologisch erfgoed.~~
[Vervallen]

OOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing**~~

~~In dit artikel zijn de bouwwerken aangewezen waarvoor de vergunningplicht, bedoeld in artikel 22.26, niet van toepassing is. Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, met enkele ondergeschikte aanpassingen en een aanvulling van erf- en perceelafscheiding (hoger dan een meter maar niet hoger dan twee meter), voortgezet. Zoals ook in afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet toegelicht, geldt voor deze bouwwerken weliswaar niet de vergunningplicht uit artikel 22.26, maar de overige regels uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Net als bij de werking van artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, zijn de betrokken bouwwerken dus alleen maar vergunningvrij als aan alle overige regels over het bouwen, in stand~~

houden en gebruiken uit dit omgevingsplan wordt voldaan. Als op grond van die andere regels een vergunning nodig is, of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik in strijd is met andere regels uit dit omgevingsplan, moet toch een vergunning worden aangevraagd.

Zoals al beschreven betreft het hier een voortzetting van de bouwwerken die in artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht waren opgenomen. Op enkele onderdelen zijn daarin wijzigingen aangebracht. Zo is de eis in onderdeel a, onder 3, dat een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied moet zijn gelegen, niet langer afhankelijk van de gelding van redelijke eisen van welstand voor het betrokken gebied of bouwwerk. Hiermee wordt de praktische toepassing van de regeling verbeterd.

Onderdeel h zondert van de binnenplanse vergunningplicht uit buisleidingen anders dan buisleidingen waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Bbl (bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet oorspronkelijk genummerd als artikel 2.15f, onder p, aanhef en onder 4°) van toepassing is. Hierdoor ontstaat een vergelijkbare samenhang tussen dit artikelonderdeel van de bruidsschat en het genoemde artikelonderdeel uit het Bbl als de samenhang tussen de onderdelen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht.

In onderdeel i zijn enkele voorwaarden geschrapt (geen verandering van de draagconstructie of (sub)brandcompartimentering), aangezien die om bouwtechnische redenen gesteld werden en geen invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het bouwen zoals die door een omgevingsplan wordt gereguleerd.

[Vervallen]

PPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.28 Inperkingen artikel 22.27 vanwege cultureel erfgoed

Artikel 22.28 bevat uitzonderingen en aanvullende randvoorwaarden voor de in artikel 22.27 aangewezen gevallen. Gevolg is dat, als uitzondering op de uitzondering, de vergunningplicht uit artikel 22.26 toch blijft gelden voor die gevallen (als niet aan de aanvullende randvoorwaarden wordt voldaan). Deze systematiek is overgenomen uit de artikelen 4a en 5, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De vergunningvrije mogelijkheden zijn in het kader van de bescherming van cultureel erfgoed beperkt in geval van (voor)beschermde monumenten en archeologische monumenten en rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten. Artikel 22.28, vierde lid, is een voortzetting van artikel 5, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, waarbij op basis van de jurisprudentie één wijziging is aangebracht. Artikel 22.28, vierde lid, aanhef, verklaart als hoofdregel de op grond van artikel 22.27, aanhef en onder a en b, van dit omgevingsplan bestaande mogelijkheden om een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf te bouwen zonder de op grond van artikel 22.26 van dit omgevingsplan vereiste omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit buiten toepassing, als er op de locatie van het bouwwerk regels gelden als bedoeld in artikel 22.22 van dit omgevingsplan over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In artikel 22.28, vierde lid, onder a, is de al onder het Besluit omgevingsrecht bestaande uitzondering op deze hoofdregel opgenomen dat deze niet geldt als de oppervlakte van het bouwwerk minder dan 50 m² bedraagt. Op basis van de jurisprudentie is aan de regeling in dit omgevingsplan een subonderdeel toegevoegd (artikel 22.28, vierde lid, onder b). Per saldo leidt dit nieuwe subonderdeel ertoe dat de vergunningvrije bouwmogelijkheden voor een bijbehorend bouwwerk en een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf op grond van artikel 22.27, aanhef en onder a en b, van dit omgevingsplan in een groter aantal gevallen van toepassing blijven, ook al gelden er op de locatie van het bouwwerk regels als bedoeld in artikel 22.22 van dit omgevingsplan over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. Het nieuwe subonderdeel regelt namelijk dat die vergunningvrije bouwmogelijkheden in dat geval ook van toepassing blijven als het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een verbod bevat om zonder omgevingsvergunning grondwerkzaamheden te verrichten die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit en daarop regels als bedoeld in artikel 22.22 van dit omgevingsplan over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn. Op het moment dat sprake is van een dergelijk verbod met daarop betrekking hebbende regels over het verrichten van archeologisch onderzoek, is er geen reden om de desbetreffende vergunningvrije gevallen uit artikel 22.27

concept

te beperken. In dat geval is de bescherming van de archeologische waarden op de locatie voldoende verzekerd. De uitzondering op de vergunningplicht uit artikel 22.26 kan dan blijven gelden. De toevoeging van dit nieuwe subonderdeel is een uitvloeisel van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met nummer ECLI:NL:RVS:2014:2066. Bij deze uitspraak heeft de Afdeling kort samengevat geoordeeld dat het bestaan van een vergunningplicht voor een bouwactiviteit een eventuele vergunningplicht voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit onverlet laat. Om die reden is het niet langer meer nodig om de bescherming van archeologische waarden die gevolgen kunnen ondervinden van grondwerkzaamheden in het kader van een bouwactiviteit, te laten plaatsvinden via regels die betrekking hebben op die bouwactiviteit. Het zijn twee zelfstandige kaders. In de voormalige planologische regelingen die onderdeel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is dit uiteraard nog niet tot uitdrukking gebracht. Om die reden gebeurt dit nu in het nieuwe subonderdeel. Het is aan gemeenten om dit bij het vaststellen van het omgevingsplan verder te regelen en de regels die met het oog op de bescherming van archeologische waarden op een locatie worden gesteld aan het bouwen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden in onderlinge samenhang te bezien en desgewenst aan te passen.

In aanvulling op de toelichting op artikel 2.30 van het Bbl (bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet oorspronkelijk genummerd als artikel 2.15g) wordt hieronder ingegaan op de instructieregels en instructies die in ieder geval in acht genomen moeten worden bij het in het omgevingsplan aanpassen van de artikelen 22.26 en 22.27 van dit omgevingsplan en de in dit artikel (22.28) opgenomen uitzonderingen daarop voor cultureel erfgoed.

Bij aanpassing van het omgevingsplan moet de gemeente de instructieregels en instructies van de provincie en het Rijk in acht nemen. Bij dit onderwerp gaat het dan in ieder geval om de instructieregels uit het Bkl over het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130) en werelderfgoed (artikel 5.131), de provinciale instructieregels over werelderfgoed (op grond van artikel 7.4, derde lid, van het Bkl) en de instructies ter bescherming van rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten, bedoeld in artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet (in samenhang met artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet).

Voor omgevingsplanactiviteiten *in, aan* of *op* via het omgevingsplan (voor)beschermde monumenten of archeologische monumenten zal het daarbij vooral draaien om de vraag of de activiteit van invloed kan zijn op de monumentale waarden. De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk valt hier immers één op één samen met de omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een (gemeentelijk of provinciaal) beschermd monument of archeologisch monument. Als een gemeente niet tot een vergunningvrijregime per locatie wil overgaan, ligt een vergelijkbaar regime als opgenomen in artikel 13.11 van het Bal, waarin de vergunningvrije gevallen voor de rijksmonumentenactiviteit zijn aangewezen, voor de hand. In de omgeving van – *bij* – (voor)beschermde monumenten is in ieder geval relevant de instructieregel in artikel 5.130, tweede lid, onder d, onder 1°, van het Bkl, dat de aantasting van de omgeving van deze monumenten moet worden voorkomen voor zover deze daardoor zouden worden ontsierd of beschadigd. De mogelijkheden om binnen een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht meer omgevingsplanactiviteiten vergunningvrij te maken, worden enerzijds specifiek begrensd door het niveau van bescherming dat ten tijde van de aanwijzing als beschermd gezicht op grond van de Monumentenwet 1988 of de instructie op grond van artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet voldoende beschermend werd geacht. Anderzijds vormt de generieke instructieregel in artikel 5.130, tweede lid, onder d, onder 2°, van het Bkl in algemene zin een ondergrens. Deze instructieregel bepaalt dat aantasting van het karakter van beschermde stads- en dorpsgezichten (ongeacht op welk overheidsniveau deze zijn beschermd) moet worden voorkomen. Hoewel in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.130 van het Bkl is opgemerkt dat het tweede lid, onder d, onder 2°, zich in eerste instantie richt op stads- en dorpsgezichten (en cultuurlandschappen) die op initiatief van de gemeente zelf worden beschermd, is de bepaling uitdrukkelijk ook van toepassing op rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten. Dit is ook nodig, omdat veel aanwijzingen als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht inmiddels zo'n vijftig jaar oud zijn en de meeste nog op het oude stelsel zijn geënt, waarin van rechtswege een bouwvergunningplicht gold. Daardoor zijn die als instructie aangemerkte oude aanwijzingen in de praktijk niet altijd leesbaar als een actuele en gedetailleerde instructie als bedoeld in artikel 2.34 van de Omgevingswet. De instructieregel in artikel 5.130, eerste lid, van het Bkl verplicht de gemeente in zo'n geval de karakteristieken van het beschermde gezicht aanvullend te analyseren en te betrekken bij de vraag of er ruimte is voor aanvullende vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten. Het ligt niet voor de hand dat er op gemeentelijk niveau generiek veel meer vergunningvrij zal kunnen worden verklaard. Voornoemde instructieregel voor beschermde stads- en dorpsgezichten geldt overigens ook voor eventuele via het omgevingsplan beschermde cultuurlandschappen, iets wat met name in het buitengebied aan de orde zou kunnen zijn.

Concept

~~In het licht van het voorgaande wordt ook nog gewezen op het – ook rechtstreeks de gemeenten bindende – verdrag van Granada. Op basis van artikel 4 van dat verdrag moet het beschermingsregime zo ingericht worden dat het bevoegd gezag ter voorkoming van ontsiering, vernieling of afbraak van beschermd cultureel erfgoed in een passende controle en goedkeuringsprocedure in kennis wordt gesteld van alle plannen tot het slopen of wijzigen («afbraak of verandering») van een (voor)beschermd monument of aantasting van de omgeving van zo'n monument, of waardoor een beschermd gezicht of cultuurlandschap geheel dan wel gedeeltelijk wordt aangetast als gevolg van de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen, of belangrijke veranderingen waardoor het karakter van het gezicht of cultuurlandschap zou worden aangetast. Artikel 14, eerste lid, van dit verdrag vraagt verder in de verschillende stadia van besluitvorming te zorgen voor passende structuren voor informatie, overleg en samenwerking tussen de centrale overheid, de regionale en lokale overheden, culturele instellingen en verenigingen en het publiek (participatie).~~

~~In de meeste gevallen zal een preventieve toets aan het omgevingsplan in de vorm van een vergunningplicht met het oog op bovenstaande overwegingen wenselijk blijven. De hoeveelheid activiteiten in, aan, op en bij beschermde monumenten en archeologische monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten die in een gebied vergunningvrij zullen kunnen worden na aanpassing van het omgevingsplan zal naar verwachting dus ook niet veel afwijken van de mogelijkheden die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet landelijk in het voormalige Besluit omgevingsrecht waren opgenomen.~~
[Vervallen]

QQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen~~

~~Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk wordt verleend. Het artikel is een voortzetting van artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel 22.29, eerste lid, wordt de vergunning alleen verleend als het bouwplan niet in strijd is met de regels die in dit omgevingsplan zijn gesteld over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (onderdeel a) en dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota (onderdeel b). In onderdeel a is paragraaf 22.2.4 expliciet uitgezonderd omdat het hier om voormalige rijksregels gaat waar op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook niet aan getoetst werd bij de vergunningverlening. Daarnaast zijn er in dit omgevingsplan (als onderdeel van de omgevingsplanregels van rijkswege) tal van regels opgenomen die niet over bouwwerken gaan, maar bijvoorbeeld over open erven en terreinen. Deze regels vallen alle buiten het beoordelingskader voor de omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op bouwwerken. Het tweede lid bevat een aantal uitzonderingen op de eis dat het bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. Ook deze uitzonderingen zijn een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.~~

~~De redactie van het eerste lid sluit aan bij artikel 8.0a, eerste lid, van het Bkl. Het imperatieve karakter («wordt verleend») houdt in dat de vergunning moet worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de daarvoor gestelde regels in het omgevingsplan. Er kunnen buiten het omgevingsplan om dus geen aanvullende redenen worden gehanteerd om een vergunning toch te weigeren. Het limitatieve karakter komt tot uiting doordat «alleen» op grondslag van de in het omgevingsplan gestelde regels het «binnenplans» verlenen van een vergunning mogelijk is. Als het bevoegd gezag op basis van de regels in het omgevingsplan tot het oordeel komt dat vergunningverlening niet mogelijk of (bij beslissingsruimte) niet wenselijk is, moet de activiteit als strijdig met het omgevingsplan worden aangemerkt. In dat geval is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een verdere toelichting hierover wordt verwezen naar de nota van toelichting bij artikel 8.0a van het Bkl.~~

~~Onderdeel c~~

Concept

~~Op grond van artikel 22.26 is het verboden om zonder vergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.~~

~~Dit onderdeel bevat de aanvullende beoordelingsregels waaraan een aanvraag om een binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt getoetst.~~

~~Wanneer de bodemkwaliteit de waarde voor de toelaatbare kwaliteit overschrijdt, is bouwen alleen mogelijk na het uitvoeren van sanerende of andere beschermende maatregelen, mits die technisch mogelijk zijn. De vraag is louter of het technisch mogelijk is om het geschikt te maken. Het antwoord op die vraag is niet afhankelijk van de goede wil van de initiatiefnemer maar alleen of het objectief, technisch, milieuhygiënisch mogelijk is.~~

~~Saneringsmaatregelen worden uitgevoerd in overeenstemming met de milieubelastende activiteit saneren van de bodem, zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Hierin staan twee standaardaanpakken beschreven. Indien deze aanpakken niet voldoen, kan degene die saneert een maatwerkvoorschrift aanvragen bij het bevoegd gezag. In het omgevingsplan van de gemeenten die vallen in het zinkassengebied De Kempen staan maatwerkregels ten opzichte van de voorschriften in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.~~
[Vervallen]

RRR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.30 lid 1~~

~~In het omgevingsplan wordt als lokale waarde de interventiewaarde bodemkwaliteit vastgelegd in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Voorheen was dit ook de waarde waaraan de bodemkwaliteit getoetst werd.~~

~~Een verbod om te bouwen op verontreinigde bodem (boven de lokale waarde) zonder omgevingsvergunning als er geen maatregelen worden getroffen, volgt uit het samenstel van de vergunningplicht voor bouwen die al elders in de bruidsschat is geregeld met de beoordelingsregel in artikel 22.29, eerste lid (het toegevoegde onderdeel c), dat die vergunning alleen wordt verleend in de situatie die is gedefinieerd in de specifieke beoordelingsregel.~~
[Vervallen]

SSS

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.30 lid 2~~

~~Gelijkwaardig met de regels van de voormalige Wet bodembescherming is hierbij opgenomen dat sprake is van een overschrijding van deze interventiewaarde als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie is overschreden in meer dan 25 m^3 bodemvolume. Voorheen werd dit «het geval van verontreiniging» genoemd. Hierbij kan sprake zijn van onaanvaardbare risico's en moet, afhankelijk van de functie en het gebruik, wellicht worden gesaneerd of een andere beschermende maatregel worden getroffen. Anders dan bij een saneringsgeval onder de Wet bodembescherming is het niet noodzakelijk om de exacte hoeveelheid verontreiniging of de contour voor een bepaalde concentratie stoffen in beeld te brengen; de grens van 25 m^3 is alleen bedoeld om te voorkomen dat de beoordelingsregel elke emmer verontreiniging vangt. De regel is niet gericht op het opsporen en aanpakken van hele kleine verontreinigingen en vereist daarom alleen maatregelen als het om meer dan 25 m^3 verontreiniging binnen een perceel gaat.~~
[Vervallen]

TTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.30 lid 3~~

~~De grens van 25 m^3 uit het tweede lid geldt niet voor asbest, omdat asbest ook in kleine hoeveelheden gevaar voor de gezondheid kan opleveren. Ook bij een kleinere hoeveelheid dan 25 m^3 moeten de in het omgevingsplan omschreven maatregelen worden getroffen.~~
[Vervallen]

UUU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.31 Voorschrift omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: na einde activiteit~~

~~Voordat een bodemgevoelig gebouw of een gedeelte van een bodemgevoelig gebouw in gebruik genomen wordt, wordt die informatie verstrekt waaruit blijkt hoe de sanerende of andere beschermende maatregelen, bedoeld in artikel paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, zijn uitgevoerd.~~

~~Ter bescherming van de gezondheid van de gebruikers van een bodemgevoelig gebouw is het van belang om te waarborgen dat de voorgeschreven maatregelen daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Daartoe dient het voldoen aan deze informatieplicht als voorwaarde voor ingebruikname. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent ook een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering. De initiatiefnemer kan in één keer aan beide informatieplichten voldoen.~~

~~De strekking is dat de initiatiefnemer na afloop van de sanering het bevoegd gezag informeert dat en hoe hij de sanering heeft uitgevoerd. Dit geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om adequaat en tijdig toezicht te houden voordat het gebouw in gebruik wordt genomen om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat het bodemgevoelige gebouw geschikt is voor gebruik.~~

~~Dit artikel is gericht op een vergunningvoorschrift met een verbod op ingebruikname als niet is voldaan aan de voorwaarde (voldoen aan de informatieplicht). Het voldoen aan deze informatieplicht heft dat verbod op. Ingeval van het verzuimen om te informeren of het ontbreken van de benodigde informatie kan het bevoegd gezag dus handhaven op overtreding van deze informatieplicht. Toezicht en handhaving op de wijze van saneren en of die in overeenstemming is met de voorschriften over saneren in het Besluit activiteiten leefomgeving vindt plaats op basis van dat besluit.~~

~~Een bodemgevoelig gebouw is omschreven als:~~
~~a. gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of~~
~~b. woonschip of woonwagen.~~

~~Deze begripsomschrijving is afkomstig uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en geldt via een schakelbepaling in dit omgevingsplan (artikel 1.1).~~
[Vervallen]

VVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.32 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht~~

~~In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels uit artikel 22.29, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in~~

concept

~~(van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. In plaats van deze specifieke wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten, kan toepassing worden gegeven aan de generieke delegatiemogelijkheid op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet. Als vergunningverlening op grond van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplans worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.~~

~~In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplans een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.~~
[Vervallen]

WWW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht~~

~~Ook in dit artikel zijn aanvullende beoordelingsregels gegeven. Deze aanvullende beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.~~

~~Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit artikel 22.29 wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel 22.33, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voorma-~~

Concept

~~lige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.~~

~~In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen.~~

~~Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34 986, nr. 9, p. 35–42).~~
[Vervallen]

XXX

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.34 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken~~

~~Dit artikel is voor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit de voortzetting van de regeling in artikel 2.22, tweede lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.2, eerste lid, van het voormalige Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om de gevallen, bedoeld in artikel 22.26. Deze bepaling vloeit voort uit artikel 5.2, eerste lid, van het voormalige Besluit omgevingsrecht, waarin de mogelijkheid tot het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het belang van de archeologische monumentenzorg afhankelijk was gesteld van een expliciete regeling in het bestemmingsplan.~~

~~Op het verbinden van deze voorschriften is artikel 22.303, eerste lid, van overeenkomstige toepassing. Dat artikellid omschrijft nader welke voorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval kunnen worden verbonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid als bedoeld in artikel 22.284, eerste lid, die van invloed is op een archeologisch monument. Gelet op deze van overeenkomstige toepassing verklaring wordt hier verder volstaan met een verwijzing naar artikel 22.303 en de toelichting daarop.~~
[Vervallen]

Concept

YYY

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.35 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken**~~

~~Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in artikel 22.35 geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder b, van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.~~

~~**Onderdeel j**~~

~~Bij een aanvraag om een vergunning voor het bouwen wordt een bodemonderzoek overgelegd. Dit bodemonderzoek is noodzakelijk om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem is overschreden. In dat geval zijn sanerende of andere beschermende maatregelen een voorwaarde voor het bouwen (artikel 22.29, derde lid, en 22.30).~~

~~Dit is een voortzetting van artikel 8 van de Woningwet in samenhang met de lokale bouwverordening.~~
[Vervallen]

ZZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan**~~

~~In dit artikel is geregeld dat de onderdelen van artikel 2 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, die niet langer landelijk uniform vergunningvrij zijn op grond van het Bbl, op grond van het omgevingsplan onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij zijn. Het betreft hier de bijbehorende bouwwerken en erf- en perceelafscheidingen hoger dan een meter maar niet hoger dan twee meter. Met dit artikel wordt geregeld dat het bouwen, in stand houden en gebruiken van deze bouwwerken, mits voldaan wordt aan de hierbij gegeven randvoorwaarden, van rechtswege in overeenstemming is met het omgevingsplan. In combinatie met artikel 22.27, waarin deze bouwwerken eveneens zijn aangewezen, leidt dit ertoe dat deze bouwwerken zonder vergunning zijn toegelaten op grond van het omgevingsplan. Er is geen binnenplanse vergunning en ook geen buitenplanse vergunning voor deze bouwwerken nodig. De vergunningplicht, bedoeld in artikel 22.26, is immers niet van toepassing omdat de bouwwerken zijn aangewezen in artikel 22.27. Evenmin is een andere binnenplanse vergunningplicht of een buitenplanse vergunningplicht aan de orde, omdat hier wordt bepaald dat de aangewezen bouwwerken van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. Dit betekent ook dat een omgevingsvergunning die is vereist op grond van een eventuele in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgenomen bepaling dat voor een activiteit van een bepaalde regel (zoals bijvoorbeeld een toegelaten bouwhoogte) bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, niet nodig is.~~

concept

~~Een uitzondering geldt voor de in de aanhef van het artikel opgenomen regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan. Dit betreft de omgevingsplanregels van rijkswege, afkomstig uit onder meer het Bouwbesluit 2012, de Woningwet en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze regels, die ook betrekking kunnen hebben op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, zijn onverminderd van toepassing. Zo geldt voor deze bouwwerken bijvoorbeeld onverminderd het repressieve welstandsvereiste uit artikel 22.7. Als een bouwwerk in strijd zou zijn met één of meer van deze regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en dus een omgevingsvergunning vereist.~~

~~Bijzondere vermelding verdient nog het in dit artikel in onderdeel c aangewezen gebruik van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg. Omdat het hier slechts gaat om gebruik van een bestaand bouwwerk en niet om het bouwen, in stand houden en gebruiken van een te bouwen bouwwerk, is de vergunningplicht uit artikel 22.26 op deze activiteit niet van toepassing en hoeft deze activiteit dus ook niet te worden aangewezen in artikel 22.27. De aanwijzing in artikel 22.36 leidt ertoe dat een binnenplanse noch buitenplanse vergunning nodig is voor gebruik van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.~~
[Vervallen]

AAAA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen~~

~~Dit artikel bevat de specifieke bepalingen voor bijbehorende bouwwerken, zoals die waren opgenomen in artikel 7 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Inhoudelijk zijn deze bepalingen ongewijzigd.~~
[Vervallen]

BBBB

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.38 Inperkingen artikel 22.36 vanwege cultureel erfgoed~~

~~Dit artikel bevat uitzonderingen en randvoorwaarden voor het vergunningvrij bouwen als bedoeld in artikel 22.36. Deze uitzonderingen waren in artikel 4a van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht opgenomen. Het gaat om uitzonderingen voor (voor)beschermde monumenten en archeologische monumenten en rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten.~~
[Vervallen]

CCCC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid~~

~~Dit artikel bevat uitzonderingen op de mogelijkheden om vergunningvrije activiteiten als bedoeld in artikel 22.36 te verrichten vanwege het belang van de externe veiligheid. Deze uitzonderingen waren opgenomen in artikel 5, derde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Hieraan ligt ten grondslag de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste een op de miljoen per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties die op grond van artikel 5.7 van het Bkl in een omgevingsplan in acht moet worden genomen. Voor zover artikel 22.36 betrekking heeft op die gebouwen – de onderdelen a en c – is het niet wenselijk dat op locaties waar door de in die onderdelen bedoelde activiteiten overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico aan de orde zou kunnen zijn, vergunningvrij de in die onderdelen bedoelde activiteiten zouden kunnen worden verricht.~~

Concept

~~De locaties waar deze activiteiten niet mogelijk zijn, zijn in de eerste plaats de locaties waarvoor het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, zelf al vanwege de overschrijding van het plaatsgebonden risico bouwmogelijkheden die kunnen leiden tot kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen niet toelaat. Het gaat hier om artikel 22.39, onder a en b, dat een omzetting is van artikel 5, derde lid, onder a en b, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De verwijzing naar dit omgevingsplan is hier uitdrukkelijk beperkt tot het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, dat kort samengevat bestaat uit de onder het voormalige recht geldende planologische regelingen. Dit omdat die regelingen uitgaan van de in de desbetreffende onderdelen van artikel 5, derde lid, gehanteerde begrippen en systematiek, die onder de Omgevingswet anders zijn. Het is aan gemeenten om daar bij het vaststellen van het omgevingsplan toepassing aan te geven. Hierop kan niet in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet worden vooruitgelopen.~~

~~Artikel 22.39, onder c, zondert daarnaast ook vergunningvrije activiteiten als bedoeld in artikel 22.36, onder a en c, uit, als de beoogde locatie voor die activiteiten is gelegen binnen afstanden die degene die een vergunningvrije milieubelastende activiteit verricht op grond van het Bal in verband met het plaatsgebonden risico in acht moet nemen. Het gaat dan om de afstanden tussen bepaalde installaties of opslagvoorzieningen waar met stoffen wordt gewerkt die een veiligheidsrisico voor de omgeving met zich kunnen brengen en te beschermen gebouwen en locaties. Op grond van het Bal geldt als hoofdregel dat veiligheidsafstanden zoals hier bedoeld gelden tot de begrenzing van de locatie waarop de milieubelastende activiteit wordt verricht. Hierdoor zijn er ook geen beperkingen aan de gebruiksruimte buiten die begrenzing. Maar het Bal staat in een aantal situaties afwijking van deze regel toe. Onderdeel c is alleen voor die gevallen van praktisch belang. De zinsnede «voor zover ... van toepassing is» in de verschillende subonderdelen van artikel 22.39, onder c, brengt dat tot uitdrukking. Degene die een milieubelastende activiteit als hier bedoeld verricht, moet op grond van het Bal op het moment dat de veiligheidsafstanden van toepassing worden buiten de locatie waar hij zijn activiteit verricht, het bevoegd gezag daarover informeren. Het bevoegd gezag moet ervoor zorgen dat deze gegevens terecht komen in het landelijk register externe veiligheidsrisico's en aldus voor eenieder kenbaar zijn.~~

~~Bij de opsomming van activiteiten in artikel 22.39, onder c, is aangesloten bij de opsomming van activiteiten in bijlage VII, onder A, bij het Bkl. Dat onderdeel van die bijlage geeft voor de daarin genoemde vergunningvrije milieubelastende activiteiten uit het Bal vastgestelde afstanden waarbij wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. De opgesomde activiteiten, zoals die in artikel 22.39, onder c, onder verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Bal zijn overgenomen, omvatten zes activiteiten die niet worden genoemd in artikel 5, derde lid, onder c, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om de subonderdelen 2, 5, 6, 7, 12 en 13. Voor de activiteit, bedoeld in subonderdeel 2 (het tanken van voertuigen of werktuigen met LPG), heeft dat als achtergrond dat deze activiteit onder het recht voor de Omgevingswet nog vergunningplichtig was. Door de verschuiving van vergunningplichtig naar vergunningvrij moet de activiteit nu aan de opsomming in artikel 22.39, onder c, worden toegevoegd. Voor de overige toegevoegde activiteiten is gelet op het belang van de externe veiligheid evenmin aanleiding om deze voor de toepassing van artikel 22.39, onder c, buiten beschouwing te laten.~~
[Vervallen]

DDDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.40 Overgangsrecht bestaande bouwwerken~~

~~Met dit artikel wordt gecodificeerd dat het overgangsrecht voor bouwwerken, zoals dat in bestemmingsplannen moest zijn opgenomen op grond van artikel 3.2.1 van het voormalige Besluit ruimtelijke ordening en dat betrekking had op de voorwaarden waaronder de in dat artikel bedoelde bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, ook voorziet in het in stand mogen houden van die bouwwerken. Het uitdrukkelijk regelen van het in stand mogen houden van die bouwwerken, is een logisch gevolg van het codificeren dat de vergunningplicht in de bruidsschat voor de bouwactiviteit ook ziet op het in stand houden van het te bouwen bouwwerk. In paragraaf 3.2.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet is hierop ingegaan. Het in stand mogen houden van een bouwwerk wordt hiermee onder het nieuwe recht uitdrukkelijk geregeld. Voor de bouwwerken die onder het planologisch overgangsrecht vielen zoals~~

~~opgenomen in voormalige bestemmingsplannen, welk overgangsrecht met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel is geworden van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, treden hiermee geen veranderingen op. Ook bij het vaststellen van nieuwe regels over bouwwerken in het omgevingsplan ligt het, zoals al toegelicht in paragraaf 3.2.2, in de rede dat wordt gekozen voor eerbiedigende overgangsbepalingen. In het nieuwe stelsel wordt het echter mogelijk om onder omstandigheden ook minder eerbiedigende vormen van overgangsrecht te kiezen.~~
[Vervallen]

EEEE

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.43 Normadressaat~~

~~De regels van deze afdeling zijn gericht tot degene die de activiteit verricht waarop die regels betrekking hebben. Diegene moet zorg dragen voor de naleving van de regels die voor de activiteit gelden. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2 over de normadressaat van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Bal.~~
[Vervallen]

FFFF

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.46 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden~~

~~Als op grond van een paragraaf in deze afdeling van dit omgevingsplan, gegevens en bescheiden aan het bevoegd gezag worden verstrekt, worden die gegevens begeleid door een aantal algemene gegevens. De plicht om gegevens te verstrekken vloeit niet voort uit dit artikel. Die plicht is namelijk per activiteit opgenomen in de paragrafen van deze afdeling. Als in een paragraaf van deze afdeling het verstrekken van gegevens en bescheiden is voorgeschreven, bijvoorbeeld vóórdat wordt begonnen met die activiteit, wordt daarbij om specifieke gegevens gevraagd. Die gegevens worden dan verstrekt in aanvulling op de algemene gegevens uit dit artikel.~~
[Vervallen]

GGGG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel 22.47 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat~~

~~Het eerste lid van artikel 22.47 regelt dat een naamswijziging of adreswijziging wordt doorgegeven aan het bevoegd gezag vóórdat de wijziging een feit is. Dat is vooral voor de initiatiefnemer zelf van belang: diegene wil immers dat correspondentie van het bevoegd gezag op het juiste adres aankomt. Het tweede lid regelt dat bij overdracht van de activiteit naar iemand anders, de daardoor gewijzigde gegevens aan het bevoegd gezag worden verstrekt. Bijvoorbeeld omdat een bedrijf onder dezelfde bedrijfsnaam en op hetzelfde adres wordt voorgezet, maar wisselt van eigenaar. Dit sluit aan op artikel 5.37 van de Omgevingswet, waar hetzelfde over vergunninghouders is geregeld.~~
[Vervallen]

HHHH

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

~~**Artikel 22.48 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders**~~

~~Dit artikel regelt dat gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt aan het bevoegd gezag, als dat bevoegd gezag die gegevens en bescheiden nodig heeft om voor een specifieke activiteit of een specifieke locatie te beoordelen of de algemene regels en eventuele maatwerkvoorschriften die voor die activiteit of die locatie gelden, nog volstaan. Het gaat om gegevens en bescheiden waar het bevoegd gezag om vraagt. Degene die de activiteit verricht hoeft dus niet uit eigen beweging gegevens of bescheiden op te sturen; al staat dat natuurlijk vrij.~~

~~Het gaat in dit artikel alleen om de situatie dat het bevoegd gezag wil bekijken of de algemene regels en maatwerkvoorschriften voor de activiteit nog toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de gezondheid en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu. Bij ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu kan gedacht worden aan het beschikbaar komen van nieuwe passende preventieve maatregelen of de actualisatie van de beste beschikbare technieken. De ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu kunnen bijvoorbeeld aan de orde zijn als er door cumulatie van activiteiten een verslechtering van de kwaliteit van lucht, veiligheid, geluid, oppervlaktewater of grondwater optreedt. Met deze formulering is aangesloten op dezelfde regeling voor vergunningplichtige gevallen, zoals opgenomen in artikel 16.56 in combinatie met artikel 5.38 van de Omgevingswet. Zie de artikelsgewijze toelichting op die artikelen voor verdere uitleg over «ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu» en «ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu». Gegevens waarover degene die de activiteit uitvoert niet redelijkerwijs de beschikking kan krijgen, hoeven uiteraard niet te worden verstrekt.~~
[Vervallen]

IIII

Voor sectie '' worden 216 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Dit artikel heeft betrekking op begrippen die in het omgevingsplan worden gehanteerd. Daarbij wordt verwezen naar bijlage II, die definities van begrippen bevat die op meerdere plaatsen in het omgevingsplan worden gebruikt. Voor de toegankelijkheid en leesbaarheid van het omgevingsplan zijn de begripsbepalingen gebundeld opgenomen in een bijlage.

Een aantal in het omgevingsplan gehanteerde begrippen kent een definitie op grond van de Omgevingswet of een uitvoeringsregeling. In het tweede lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling eveneens van toepassing verklaard op dit omgevingsplan. Dit tweede lid komt in de plaats van artikel 1.1 zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan. Anders dan in het oorspronkelijke artikel 1.1 is in het tweede lid gekozen voor een zogenaamde dynamische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's van invloed kunnen zijn op de betekenis van de begrippen in zoals gehanteerd in dit omgevingsplan. Dit komt de eenduidige uitleg van het omgevingsrecht ten goede.

Het derde lid bevat een voorrangsbepaling van overgangsrechtelijke aard. Bepaald wordt dat de begripsbepalingen die zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van toepassing zijn op die ruimtelijk regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het vierde lid bepaalt dat in aanvulling op het eerste en tweede lid daar waar een TAM-omgevingsplan is vastgesteld de begripsbepalingen zoals die zijn opgenomen in dat TAM-omgevingsplan van toepassing zijn op de regels in dat TAM-omgevingsplan.

Artikel 1.2 Meet- en rekenbepaling

Het eerste lid bevat een bepaling van overgangsrechtelijke aard. Bepaald wordt dat ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' de meet- en rekenbepalingen zoals

concept

die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing zijn op de ruimtelijke regels in dat ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan.

Het werkingsgebied van dit artikel is beperkt tot die gebieden ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen'. Daarmee wordt ook in de viewer inzichtelijk waar dit artikel van toepassing is, en waar niet. Met het door de tijd heen vervangen en laten vervallen van ruimtelijke plannen, zal dat werkingsgebied, dat eerst heel Aalsmeer is, geleidelijk aan steeds kleiner worden.

Totdat die ruimtelijke besluiten zijn komen te vervallen, gelden de daarin opgenomen regels. Die ruimtelijke besluiten bevatten eveneens regels over gebruik en ook daarop van toepassing zijnde meet- en rekenvoorschriften. Het eerste lid bepaalt dat zolang die regels nog niet zijn komen te vervallen, de daarin opgenomen meet en rekenregels van toepassing zijn op de daarin opgenomen regels over gebruik.

Het tweede lid bepaalt dat in aanvulling op het eerste lid daar waar een TAM-omgevingsplan is vastgesteld de meet- en rekenbepalingen zoals die zijn opgenomen in dat TAM-omgevingsplan van toepassing zijn op de regels in dat TAM-omgevingsplan.

Artikel 1.3 Normadressaat

In dit artikel is voor het gehele omgevingsplan de normadressaat bepaald. Binnen het stelsel van de wet wordt degene die de activiteit verricht primair verantwoordelijk geacht voor de naleving van de regels die gelden voor het verrichten van activiteiten. Voor vergunningplichtige activiteiten is dat expliciet verwoord in artikel 5.37, eerste lid, van de wet. Het gaat daarbij om degene die verantwoordelijk is voor het verrichten van de activiteiten, zoals de eigenaar of de opdrachtgever. Deze moet de vergunningvoorschriften zelf naleven en zorgen dat deze door zijn werknemers of contractanten worden nageleefd. Dit artikel bevat een soortgelijke bepaling voor de activiteiten die worden geregeld met algemene regels: degene die de activiteiten verricht, moet voldoen aan de regels van dit besluit, en ervoor zorgen dat de mensen of bedrijven die voor haar of hem werkzaamheden verrichten zich aan de regels over de activiteit houden. Het is primair de vergunninghouder of melder die zich aan de regels moet houden. Bij handhaving kan iedereen die het in zijn macht heeft om de overtreding te beëindigen echter worden aangesproken. In relatie tot de activiteit bouwen kan een aannemer of onderaannemer rechtstreeks worden aangesproken. In specifieke artikelen van dit omgevingsplan kan een andere normadressaat zijn aangewezen. Meestal zal het dan gaan om de rechthebbende op een perceel.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.43 van de bruidsschat (tijdelijk deel), maar de reikwijdte van dit artikel is verbreed van de milieubelastende activiteiten naar de reikwijdte van het gehele omgevingsplan.

Artikel 1.4 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden

Wanneer op grond van een afdeling, (sub)paragraaf of artikel van dit omgevingsplan, gegevens en bescheiden aan het bevoegd gezag worden verstrekt, worden die gegevens begeleid door een aantal algemene gegevens. De plicht om gegevens te verstrekken vloeit niet voort uit dit artikel. Die plicht is namelijk per activiteit opgenomen in de regels van dit omgevingsplan. Als in een afdeling, (sub)paragraaf of artikel van dit omgevingsplan het verstrekken van gegevens en bescheiden is voorgeschreven, bijvoorbeeld vóórdat wordt begonnen met die activiteit, wordt daarbij om specifieke gegevens gevraagd. Die gegevens worden dan verstrekt in aanvulling op de algemene gegevens uit dit artikel.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.46 van de bruidsschat (tijdelijk deel), maar de reikwijdte van dit artikel is verbreed van de milieubelastende activiteiten naar de reikwijdte van het gehele omgevingsplan.

Artikel 1.5 Gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat

Het eerste lid van dit artikel regelt dat een naamswijziging of adreswijziging wordt doorgegeven aan het bevoegd gezag vóórdat de wijziging een feit is. Dat is vooral voor de initiatiefnemer zelf van belang: diegene wil immers dat correspondentie van het bevoegd gezag op het juiste adres aankomt. Het tweede lid regelt dat bij overdracht van de activiteit naar iemand anders, de daardoor

gewijzigde gegevens aan het bevoegd gezag worden verstrekt. Bijvoorbeeld omdat een bedrijf onder dezelfde bedrijfsnaam en op hetzelfde adres wordt voorgezet, maar wisselt van eigenaar. Dit sluit aan op artikel 5.37 van de Omgevingswet, waar hetzelfde over vergunninghouders is geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.47 van de bruidsschat (tijdelijk deel), maar de reikwijdte van dit artikel is verbreed van de milieubelastende activiteiten naar de reikwijdte van het gehele omgevingsplan.

Artikel 1.6 Gegevens en bescheiden op verzoek van het bevoegd gezag

Dit artikel regelt dat gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt aan het bevoegd gezag, als dat bevoegd gezag die gegevens en bescheiden nodig heeft om voor een specifieke activiteit of een specifieke locatie te beoordelen of de algemene regels en eventuele maatwerkvoorschriften die voor die activiteit of die locatie gelden, nog volstaan dan wel of de activiteit voldoet aan de beoordelingsregels. Het gaat om gegevens en bescheiden waar het bevoegd gezag om vraagt. Degene die de activiteit verricht hoeft dus niet uit eigen beweging gegevens of bescheiden op te sturen; al staat dat natuurlijk vrij.

Het eerste en derde lid van dit artikel zijn afkomstig uit de Bruidsschat, zoals deze bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan, maar de reikwijdte van dit artikel is verbreed. In artikel 22.48 van de Bruidsschat ging het alleen om de situatie dat het bevoegd gezag wil bekijken of de algemene regels en maatwerkvoorschriften voor de activiteit nog toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de gezondheid en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu. Bij ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu kan gedacht worden aan het beschikbaar komen van nieuwe passende preventieve maatregelen of de actualisatie van de beste beschikbare technieken. De ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu kunnen bijvoorbeeld aan de orde zijn als er door cumulatie van activiteiten een verslechtering van de kwaliteit van lucht, veiligheid, geluid, oppervlaktewater of grondwater optreedt. In artikel 1.6 is de reikwijdte verbreed en kan het bevoegd gezag ook om andere redenen verzoeken gegevens en bescheiden te verstrekken die nodig zijn om te toetsen of voldaan wordt aan de de algemene regels uit dit omgevingsplan en maatwerkvoorschriften op grond van dit omgevingsplan. Gegevens waarover degene die de activiteit uitvoert niet redelijkerwijs de beschikking kan krijgen, hoeven uiteraard niet te worden verstrekt.

Aanvullend is een tweede lid opgenomen, op grond waarvan het bevoegd gezag gegevens en bescheiden kan vragen om te kunnen toetsen of een activiteit voldoet aan de beoordelingsregels uit dit omgevingsplan. Door het opnemen van deze bepaling kunnen de aanvraagvereisten opgenomen in dit omgevingsplan worden beperkt tot generieke gegevens en bescheiden. Specifieke gegevens en bescheiden die slechts in uitzondering nodig zijn, kunnen op grond van de bepaling in dit artikel worden opgevraagd bij de initiatiefnemer.

Het eerste en derde lid van dit artikel zijn een voortzetting van artikel 22.48 van de bruidsschat (tijdelijk deel). Aanvullend is de reikwijdte van dit artikel verbreed.

Artikel 1.7 Geografisch werkingsgebied van de regels

Een juridische regel heeft altijd een *werkingsgebied*, dat wil zeggen een gebied waar die regel geldt. Dat geldt voor elke regel. Heel veel regels in het omgevingsplan gelden overal in Amstelveen. Andere regels gelden uitsluitend op specifieke locaties. Als uitgangspunt geldt dat het werkingsgebied van de regels in dit omgevingsplan het hele gemeentelijk grondgebied is. De regel geldt dan overal binnen Amstelveen. Wanneer het werkingsgebied van een regel of regelonderdeel is beperkt, wordt dat in de regels aangegeven, of volgt dat uit de regel(s) zelf.

In het tweede lid is opgenomen dat bijlage I van dit omgevingsplan een overzicht van informatieobjecten bevat.

Het omgevingsplan bevat, net als voorheen bestemmingsplannen, veel locatiespecifieke regels. Anders dan het bestemmingsplan bevat het omgevingsplan echter geen plankaart of verbeelding. Elke regel heeft in feite zijn eigen 'kaart', namelijk een begrenzing van het werkingsgebied. Ook kan het gaan om de normwaarde van omgevingsnormen of omgevingswaarden die op een bepaalde locatie gelden, bijvoorbeeld het gebied waar een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt. Dit worden informatieobjecten genoemd. De informatieobjecten maken onderdeel uit van de regels.

concept

concept

In de viewer van het Digitale Stelsel Omgevingswet kunnen de regels in samenhang met deze informatieobjecten worden geraadpleegd.

Artikel 1.8 Anti dubbeltelregel

De bepaling in dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

Het omgevingsplan wordt vastgesteld met het oog op de maatschappelijke doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet.

De gemeentelijke doelen van het omgevingsplan zijn in het algemeen bepalend voor de toepassing van concrete bevoegdheden op basis van het plan, en voor het beschermingsbereik van concrete rechtsnormen zoals omgevingswaarden, verbodsbepalingen, algemene regels of beoordelingsregels. De gemeentelijke doelen zijn dus de redenen van algemeen belang voor de regels die in het omgevingsplan worden gesteld. Omdat het omgevingsplan alle regels voor de fysieke leefomgeving integreert, zullen niet bij elke individuele regel, alle belangen een rol spelen. Daarom worden de doelen in hoofdstuk 4 gekoppeld aan de thema's of gebiedstypen waar ze relevant zijn. Verder worden de doelen bij de regels over activiteiten in hoofdstuk 5 en 6 steeds uitgewerkt in de vorm van oogmerken, die per activiteit de achterliggende reden laten zien met het oog waarop de regels voor de betreffende activiteit zijn gesteld. Deze oogmerken kunnen overeenkomen met een of meer van de gemeentelijke doelen, of een nuancering daarvan zijn.

Artikel 4.2 Doelen bouwwerken en andere werken

In dit artikel zijn de doelen opgenomen die gelden voor het bouwen van bouwwerken en andere werken.

Artikel 4.3 Hoofdgebouw bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het bouwen van een hoofdgebouw. Aanvullend gelden ook regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 4.4 Woonschepen bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het bouwen van een woonschip. Aanvullend gelden ook regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 4.5 Woonarken bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het bouwen van een woonark. Aanvullend gelden ook regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 4.6 Woonwagens bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het bouwen van een woonwagen. Aanvullend gelden ook regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Concept

Artikel 4.7 Bedrijfswoningen bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het bouwen van een woning in het buitengebied. Aanvullend gelden ook regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 4.8 Bijbehorende bouwwerken bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 en 8 van toepassing zijn op het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Aanvullend kunnen ook regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gelden.

Artikel 4.9 Ander gebouw bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw. Het gaat dan om het bouwen van een bouwwerk op een perceel waar geen hoofdgebouw aanwezig is. Voorbeelden zijn een recreatief nachtverblijf, tuinhuis en tuinkas op een volkstuin als onderdeel van een volkstuinencomplex, een garagebox en fietsenstalling in openbaar toegankelijk gebied. Aanvullend gelden ook regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 4.10 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het bouwen van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde. Aanvullend kunnen ook regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gelden.

Artikel 4.11 Bouwwerken veranderen

Dit artikel legt vast welke paragrafen uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het veranderen van een bouwwerk.

Artikel 4.13 Erven en terreinen gebruiken

Dit artikel legt vast welke titels, afdelingen en (sub)paragrafen van toepassing zijn op de activiteit, in dit geval het gebruiken van open erven en terreinen.

Artikel 4.14 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte. Vooralsnog zijn dat regels over het gebruik van woonruimte. Later zullen daaraan nog worden toegevoegd:

- het toevoegen van woonruimte; en
- diverse nevenactiviteiten uitoefenen bij een woning:
- het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis;
- het aanbieden van bed & breakfast; en
- het verlenen van mantelzorg.

De regels over het wijzigen van woonruimte staan de komende jaren nog in de Huisvestingsverordening. Ook die zullen op een later moment worden toegevoegd aan dit omgevingsplan.

Artikel 4.15 Doelen

In dit artikel zijn de doelen opgenomen die van toepassing zijn op de activiteiten die onder het thema woonruimte vallen.

Concept

Artikel 4.16 Woonruimte gebruiken

Dit artikel legt vast welke afdeling uit hoofdstuk 6 van toepassing zijn op het gebruiken van woonruimte.

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

De regels over activiteiten in hoofdstuk 5 zijn alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald bij de thema´s (afdeling 4.1) of de gebiedstypen (afdeling 4.2). Thema's zijn onderwerpen waarvoor regels gelden voor de hele gemeente Amstelveen, zoals bouwen. Gebiedstypen zijn gebieden binnen de gemeente met specifieke kenmerken en regels zoals een centrum of een woonwijk.

In dit artikel wordt een uitzondering gemaakt voor de algemene bepalingen als bedoeld in deze afdeling. Dat betekent dat deze afdeling op alle regels in hoofdstuk van toepassing is.

Daarmee lijkt de systematiek in dit omgevingsplan erg op de regeltechniek die in het Besluit activiteiten leefomgeving wordt toegepast. De regels voor activiteiten in hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn alleen van toepassing op de milieubelastende activiteiten en de lozingsactiviteiten die in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen. In hoofdstuk 3 van het Bal staat in iedere paragraaf een 'richtingaanwijzer' die geldt voor een aangewezen milieubelastende activiteit. Deze geeft aan welke inhoudelijke regels van hoofdstuk 4 van het Bal van toepassing zijn. Deze regels gelden alleen voor zover ze in een richtingaanwijzer staan.

Artikel 5.2 Specifieke zorgplicht

In dit artikel is een zorgplicht opgenomen voor iedereen die activiteiten verricht die in dit hoofdstuk worden geregeld. Diegene moet zich rekenschap geven van de doelen, met het oog waarop de regels in de hoofdstuk over die activiteit zijn gesteld. Die doelen zijn terug te vinden in de artikelen met het opschrift “oogmerken”. Op iedereen rust de verplichting om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om nadelige gevolgen voor die doelen te voorkomen of, als dat niet kan, te beperken. Als die nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten.

Tweede lid

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

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

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

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

Derde lid

concept

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

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.18 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 5.3 Maatwerkvoorschriften

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in dit hoofdstuk. Bij het toepassen van deze bevoegdheid is het bevoegd gezag gebonden aan de oogmerken die bij de betreffende activiteit zijn opgenomen. Het is niet mogelijk een maatwerkvoorschrift te stellen waaraan een ander doel of oogmerk ten grondslag ligt dan genoemd bij de activiteit. Met een maatwerkvoorschrift mag niet worden afgeweken van de specifieke zorgplicht, zoals opgenomen in artikel 5.2. Wel mag er met maatwerkvoorschriften invulling gegeven worden aan de specifieke zorgplichten van deze afdeling.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.4 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 5.4 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk

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

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.17 van de bruidsschat (tijdelijk deel)

Artikel 5.5 Verbod zonder benodigde omgevingsvergunning

Naast dat een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit benodigd kan zijn op grond van een bepaling in afdeling 6.2 is op basis van dit artikel ook een omgevingsvergunning nodig om het te bouwen bouwwerk in stand te houden en in gebruik te nemen.

Dit artikel is geschreven op basis van artikel 22.26 uit de bruidsschat.

Artikel 5.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning ingebruiknemen van een bouwwerk

In dit artikel wordt bepaald dat onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het ingebruiknemen van een bouwwerk kan worden verleend.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29 lid 1 van de bruidsschat.

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

De regels over activiteiten in hoofdstuk 6 zijn alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald bij de thema´s (afdeling 4.1) of de gebiedstypen (afdeling 4.2). Thema's zijn onderwerpen waarvoor regels gelden voor de hele gemeente Amstelveen, zoals bouwen. Gebiedstypen zijn gebieden binnen de gemeente met specifieke kenmerken en regels zoals een centrum of een woonwijk.

In dit artikel wordt een uitzondering gemaakt voor de algemene bepalingen als bedoeld in deze afdeling. Dat betekent dat deze afdeling op alle regels in hoofdstuk 6 van toepassing is.

concept

Daarmee lijkt de systematiek in dit omgevingsplan erg op de regeltechniek die in het Besluit activiteiten leefomgeving wordt toegepast. De regels voor activiteiten in hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn alleen van toepassing op de milieubelastende activiteiten en de lozingsactiviteiten die in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen. In hoofdstuk 3 van het Bal staat in iedere paragraaf een 'richtingaanwijzer' die geldt voor een aangewezen milieubelastende activiteit. Deze geeft aan welke inhoudelijke regels van hoofdstuk 4 van het Bal van toepassing zijn. Deze regels gelden alleen voor zover ze in een richtingaanwijzer staan.

Artikel 6.2 Normadressaat

De regels van deze afdeling zijn gericht tot degene die de activiteit verricht waarop die regels betrekking hebben. Diegene moet zorg dragen voor de naleving van de regels die voor de activiteit gelden. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2 over de normadressaat van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Bal.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.43 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.3 Specifieke zorgplicht

In dit artikel is een zorgplicht opgenomen voor iedereen die activiteiten verricht die in dit hoofdstuk worden geregeld. Diegene moet zich rekenschap geven van de doelen, met het oog waarop de regels in de hoofdstuk over die activiteit zijn gesteld. Die doelen zijn terug te vinden in de artikelen met het opschrift “oogmerken”. Op iedereen rust de verplichting om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om nadelige gevolgen voor die doelen te voorkomen of, als dat niet kan, te beperken. Als die nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.44 van de bruidsschat (tijdelijk deel), maar de reikwijdte van dit artikel is verbreed van de milieubelastende activiteiten naar alle thematische activiteiten.

Artikel 6.4 Maatwerkvoorschriften

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in dit hoofdstuk. Bij het toepassen van deze bevoegdheid is het bevoegd gezag gebonden aan de oogmerken die bij de betreffende activiteit zijn opgenomen. Het is niet mogelijk een maatwerkvoorschrift te stellen waaraan een ander doel of oogmerk ten grondslag ligt dan genoemd bij de activiteit.

Met een maatwerkvoorschrift mag niet worden afgeweken van de specifieke zorgplicht, zoals opgenomen in artikel 6.3. Wel mag er met maatwerkvoorschriften invulling gegeven worden aan de specifieke zorgplichten van deze afdeling.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.4 en 22.45 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.9 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze afdeling van toepassing zijn.

Artikel 6.10 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.11 Voorrangsbepaling

Het eerste lid bepaalt dat de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan voorrang krijgen boven de regels in deze afdeling indien die met elkaar strijdig zijn. Het tijdelijke deel van dit omgevingsplan bevat verschillende ruimtelijke besluiten (bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, etc.) zoals aangegeven in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. De regels uit

concept

die bestemmingsplannen kunnen op onderdelen in strijd zijn met de regels in deze afdeling. Dit kan in twee situaties aan de orde zijn. De regel in het bestemmingsplan werd gesteld in afwijking van bepalingen bij of krachtens de voormalige Wet ruimtelijke ordening (met toepassing van de voormalige Crisis- en herstelwet). Dat betekent dat de omgevingsplanregels uit die bestemmingsplannen op onderdelen in strijd zijn met de omgevingsplanregels van rijkswege. Ook kan in een bestemmingsplan toepassing zijn gegeven aan artikel 2, onder a, van de voormalige Interimwet stad-en-milieubenadering waarin is bepaald dat de gemeenteraad in een bestemmingsplan kan afwijken van een milieukwaliteitsnorm voor bodem, geluid en lucht.

Zolang die strijdige bestemmingsplanregels onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, moet er een voorrangsregel worden opgenomen. Om die reden is in dit artikel bepaald dat de regels van deze afdeling niet van toepassing zijn voor zover die regels in strijd zijn met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

Het tweede lid bepaalt dat de regels uit een TAM-IMRO omgevingsplan voorrang krijgen boven de regels in deze afdeling. Hier gelden een aantal uitzonderingen op. de regels mbt het uiterlijk van een bouwwerk, de beoordelingsregels bodemgevoelige gebouwen en diverse regels ten aanzien van zorgplicht, aansluiting op distributienetten, inperkingen vanwege cultureel erfgoed en externe veiligheid, etc. De vergunningvrije bouwwerken uit dit omgevingsplan zijn wel van toepassing voor zover dat in het TAM-IMRO omgevingsplan anders is bepaald.

Het derde lid bepaalt dat de voorrangsbepaling uit het eerste lid niet geldt voor zover in de paragrafen 6.2.8 t/m 6.2.12 van dit omgevingsplan is bepaald dat voor het bouwen van een bouwwerk geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is benodigd. Het gaat hier om bouwwerken die reeds op grond van de Bruidsschat van de werking van de hiervoor genoemde voorrangsbepaling waren uitgezonderd. Zo waren bepaalde bouw- en gebruiksactiviteiten van rechtswege in overeenstemming met het omgevingsplan, ongeacht wat er in het omgevingsplan concreet is bepaald. Daarmee waren deze activiteiten, voor zover die in strijd zouden zijn met het omgevingsplan, aangewezen als vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten. In dit omgevingsplan is voor meer bouwwerken bepaald dat deze zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit gebouwd kunnen worden. De maten, hoogten en oppervlakten die in het tijdelijk deel staan voor deze bouwwerken zijn daarom niet meer van toepassing, mits wordt voldaan aan de regels in deze afdeling. Dat wordt geregeld met dit lid. Vanzelfsprekend moet wel voldaan worden aan de algemene regels die in de paragrafen 6.2.8 t/m 6.2.12 voor de betreffende bouwwerken zijn opgenomen. Indien een bouwwerk niet voldoet aan de algemene regels in deze afdeling, maar wel in overeenstemming zijn met de regels in het tijdelijk deel, moet wel een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd.

Het vierde lid bepaalt dat ter plaatse van de locatie ruimtelijke tijdelijk deel nog niet vervallen waar een bestemmingsplan nog niet vervallen is en een TAM-IMRO omgevingsplan hier van toepassing is, de regels van een TAM-IMRO-omgevingsplan hier voorrang op heeft.

Het eerste lid is een voortzetting van artikel 22.1 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.12 Vangnetbepaling regels bouwwerken

Dit artikel bevat een algemene verbodsbepaling op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken op een wijze die in strijd is met de in dit hoofdstuk opgenomen regels over bouwwerken.

Het tweede lid bevat een overgangsrechtelijke bepaling voor daar waar het onder oud recht vastgestelde bestemmingsplan nog niet is vervallen.

Het derde lid bepaalt dat, in aanvulling op het eerste lid, daar waar een TAM-IMRO omgevingsplan is vastgesteld het verboden is een bouwwerk te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in dat TAM-omgevingsplan opgenomen ruimtelijke regels over bouwwerken.

Een TAM-omgevingsplan, dat in juridisch opzicht een integraal onderdeel is van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, bevat over het algemeen zelf ruimtelijke regels over bouwwerken. Zolang de desbetreffende regels niet met toepassing van STOP-TPOD technisch zijn geïntegreerd in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, zijn deze regels mede bepalend voor de vraag welk gebruik wel of niet is toegestaan.

concept

Daarbij is wel aangegeven dat dit in aanvulling is op het eerste lid. Dat betekent dat het eerste lid van toepassing blijft. Dat betekent dat voldaan moet worden aan óók de bouwregels, gesteld in dit hoofdstuk.

Artikel 6.13 Specifieke zorgplicht

Om ongewenste situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen, moeten maatregelen worden getroffen door degene die de werkzaamheden verricht. Voor zover het daarbij gaat om maatregelen ter voorkoming van letsel van personen en gevaar voor de veiligheid van belendingen wordt dat geregeld door artikel 7.15 van het Bbl; daarbij gaat het zowel om het voorkomen van letsel van personen op belendende percelen als om letsel van personen die zich onbevoegd op de bouwplaats bevinden. De veiligheid van het op de bouwplaats werkzame personeel valt onder de Arbeidsomstandighedenwet. Dit artikel heeft betrekking op het voorkomen van beschadiging of belemmering van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving van het bouw- of sloopterrein bevinden. Het gaat in dit artikel dus om het voorkomen van schade, hinder en overlast en niet om aspecten van gezondheid en veiligheid. De manier waarop in de praktijk invulling wordt gegeven aan dit artikel, zal afhankelijk zijn van de locatie en de aanwezigheid van bebouwing en voorzieningen zoals wegen in de omgeving daarvan. Dit biedt de benodigde ruimte voor maatwerk en legt de eerste verantwoordelijkheid neer bij diegene die de werkzaamheden uitvoert.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.1 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.14 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil

In door het bevoegd gezag te bepalen situaties kan het nodig zijn dat, voorafgaande aan het bouwen, door of namens het bevoegd gezag rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet). In dit artikel is geregeld dat vergunningplichtige bouwwerkzaamheden pas mogen beginnen als door of namens het bevoegd gezag de rooilijnen of bebouwingsgrenzen of het straatpeil zijn uitgezet. Het kan hierbij gaan om activiteiten die op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a, van de Omgevingswet vergunningplichtig zijn (de technische bouwactiviteit) of activiteiten die op grond van dit omgevingsplan vergunningplichtig zijn.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.5 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.15 Meetbepalingen

In dit artikel zijn de bepalingen over de wijze van meten uit het tweede en derde lid van artikel 1 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht ongewijzigd overgenomen. Analoog aan bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn deze meetbepalingen uitsluitend van toepassing op het onderdeel genoemd in het artikel. De in dit onderdeel genoemde waarden worden gemeten conform dit artikel.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.24 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.16 Algemene afbakeningseisen

De in dit artikel opgenomen afbakeningseisen zijn ongewijzigd overgenomen uit artikel 5, eerste en tweede lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht en vervolgens de bruidsschat. In het eerste lid is opgenomen dat vergunningvrij bouwen niet is toegestaan als het oorspronkelijke bouwwerk waarin, waaraan, waarop of waarbij gebouwd wordt, zonder de daarvoor vereiste vergunning is gebouwd of wordt gebruikt. Dit kan zowel gaan om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet als een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van die wet. In het geval het bouwwerk (geheel of gedeeltelijk) illegaal is gebouwd of wordt gebruikt, is het onwenselijk dat eventuele latere aanpassingen van of uitbreidingen aan of bij dit gebouw vergunningvrij en daarmee legaal zouden kunnen zijn. De mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen is daarom zowel hier, als in het Bbl uitgesloten.

concept

In het tweede lid wordt geregeld dat het aantal woningen niet mag toenemen door de vergunningvrije mogelijkheden, tenzij voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.23 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.17 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

Dit artikel schrijft voor in welke gevallen de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor elektriciteit. Een aansluiting is voorgeschreven wanneer de aansluitafstand niet groter is dan 100 meter. Bij een afstand van meer dan 100 meter is de aansluiting voorgeschreven wanneer de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een afstand van 100 m. In gevallen dat de afstand groter is dan 100 meter en de aansluitkosten hoger, kan worden gekozen voor een vrijwillige aansluiting op het distributienet of voor een individuele voorziening zoals bijvoorbeeld een generator. De wijze waarop de in dit artikellid genoemde afstanden moeten worden gemeten, vloeit voort uit de in dit omgevingsplan opgenomen begripsbepaling «aansluitafstand». De aansluitplicht houdt alleen de plicht in tot het aanbrengen van de technische voorzieningen die het betrekken van elektriciteit mogelijk maken. Of elektriciteit daadwerkelijk wordt geleverd, is afhankelijk van een met het energiebedrijf te sluiten contract.

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

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor elektriciteit geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij de gelijkluidende uitzonderingen uit het Bouwbesluit 2012. Uiteraard staat het een initiatiefnemer wel vrij om vrijwillig op het distributienet aan te sluiten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.8 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.18 Aansluiting op distributienet voor gas

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

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor gas geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij de gelijkluidende uitzonderingen uit het Bouwbesluit 2012. Deze bouwwerken hoeven dus al sinds enkele jaren niet meer aan te sluiten op het distributienet voor gas. Daarnaast is het sinds de bovengenoemde aanpassing van de Gaswet in 2018 in slechts enkele gevallen nog mogelijk is om nieuwe bouwwerken aan te sluiten op het distributienet voor gas. Het tweede lid van dit artikel bewerkstelligt dat er in drijvende bouwwerken en woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap nooit een aansluitplicht geldt.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.9 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.19 Aansluiting op distributienet voor warmte

Dit artikel stelt een eis voor nieuw te bouwen bouwwerken met een verblijfsgebied. Een dergelijk bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor warmte als de aansluitafstand niet groter is dan 40 meter of de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een aansluitafstand van 40 meter. Die plicht is niet alleen afhankelijk van de aansluitafstand maar ook van de vraag of

concept

het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van het indienen van de aanvraag om vergunning voor het bouwen nog niet is bereikt. Bij een distributienet voor warmte kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een netwerk voor stadsverwarming. Op grond van het tweede lid zal bij een beroep op een daaraan gelijkwaardige oplossing niet alleen rekening moeten worden gehouden met veiligheid maar ook met energiezuinigheid en milieu. Met het tweede lid wordt de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel op de aansluiting op het distributienet ingekaderd. In dat tweede lid is aangegeven aan welke energiezuinigheids- en milieucriteria een andere oplossing dan een aansluiting op het warmtenet moet voldoen om in een voorkomend geval als gelijkwaardig aan die aansluiting te kunnen worden aangemerkt. Bij de beoordeling van die gelijkwaardigheid moeten de energiezuinigheids- en milieuprestaties van de aangedragen andere oplossing vergeleken worden met de prestaties bij aansluiting op het warmtenet. Referentiekader daarbij is de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu zoals deze in het warmteplan is opgenomen. De prestaties van het warmtenet moeten daarom voldoende concreet in het warmteplan, als onderdeel van het omgevingsplan, zijn opgenomen. Als, bijvoorbeeld, in het warmteplan alleen gegevens over de CO_2-uitstoot van het warmtenet zijn opgenomen en niet over NO_x-effecten, dan moeten de milieuprestaties van de te beoordelen andere oplossing alleen voor de CO_2-uitstoot worden bepaald en mag NO_x niet als factor in beschouwing worden genomen. Als een gemeente voor energiezuinigheid de wettelijk vastgestelde energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wil realiseren, dan kan de gemeente in het warmteplan volstaan met de vermelding dat de wettelijke EPC wordt nagestreefd. Aanleg van nieuwe warmtenetten geschiedt veelal in gebieden met een grote bouwopgave (bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk met meerdere duizenden woningen). De uitvoering van zo'n bouwopgave en – in samenhang daarmee – van de aanleg van het distributienet voor warmte geschiedt niet in één keer, maar gefaseerd. De uiteindelijke prestatie van het distributienet voor energiezuinigheid en bescherming van het milieu treedt pas op vanaf het moment dat het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen is bereikt. De beoordeling van de gelijkwaardigheid van een aangedragen andere oplossing moet daarom plaatsvinden op basis van die uiteindelijke energiezuinigheids- en milieuprestaties van het warmtenet, zoals die in het warmteplan zijn aangegeven. Zie verder ook de toelichting op de omschrijvingen van de begrippen distributienet voor warmte en warmteplan.

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor warmte geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij de gelijkluidende uitzonderingen uit het Bouwbesluit 2012. Wanneer er een lokale aansluitplicht gold als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, blijft deze aansluitplicht wel van kracht.

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

Het overgangsrecht uit artikel 9.2, tiende lid, van het Bouwbesluit 2012 dat behoort bij artikel 6.10, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 is inhoudelijk ongewijzigd opgenomen in het vierde lid van dit artikel. Dit lid zet de bestaande overgangsbepaling voort, voor die gebieden waar voorafgaand aan de inwerkingtreding van artikel 6.10, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 op basis van de gemeentelijke bouwverordening en eventuele daarop gebaseerde nadere afspraken een aansluitplicht op een distributienet voor warmte (stadsverwarming) gold. In die gebieden blijft die aansluitplicht ook met inwerkingtreding van dit omgevingsplan bestaan. Als er na de inwerkingtreding van dit omgevingsplan in een dergelijk gebied wordt bijgebouwd dan geldt de aansluitplicht ook voor deze nieuwe gebouwen. Met dit overgangsrecht wordt rekening gehouden met de bijzondere eigenschappen van een warmtenet. Alleen wanneer in een bepaald gebied de aansluitplicht op een warmtenet over een langere periode is gewaarborgd, is een dergelijk systeem uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu haalbaar. Met gebied wordt bedoeld het gebied waarvoor een gemeente daadwerkelijk een concessie voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet aan een netbeheerder heeft gegund. Dit kan ook de hele gemeente zijn. Het eerste lid, is, als het overgangsrecht nog geldt, dus niet van toepassing. Genoemd eerste lid is wel van toepassing op nieuwe bouwwerken in gebieden waar op het moment van inwerkingtreding van dit omgevingsplan nog geen stadsverwarming is aangelegd en ook geen concessie volgens bovenstaande is verleend.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.10 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.20 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

Dit artikel regelt in welke gevallen de drinkwatervoorziening moet zijn aangesloten op het openbare distributienet voor drinkwater. De wijze waarop de in dit artikel bedoelde afstanden moeten worden

concept

gemeten volgt uit de begripsbepaling van aansluitafstand opgenomen in dit omgevingsplan. Overigens houdt de aansluitplicht niet in dat het drinkwaterbedrijf tot de levering van drinkwater verplicht is of dat de aangeslotene tot het afnemen van drinkwater verplicht is. De aansluitplicht houdt slechts de plicht in tot het aanbrengen van de technische voorzieningen die het betrekken van drinkwater mogelijk maken. Of drinkwater wordt geleverd, is afhankelijk van een met het drinkwaterbedrijf te sluiten contract. Een aansluiting op het distributienet is niet verplicht wanneer door toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel een alternatieve voorziening voor het betrekken van drinkwater is toegestaan.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.11 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.21 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

In het *eerste* en *tweede* lid zijn technische eisen over de aansluiting van de gebouwriolering op de buitenriolering opgenomen. Het *derde* lid bevat technische eisen aan de uitvoering van een eventueel aanwezige buitenriolering. De eerste drie leden gelden ongeacht de vraag of het bouwwerk aangesloten is op een openbare voorziening voor het beheer van afvalwater. Het *vierde* lid is alleen van toepassing als er een openbare voorziening voor de afvoer van afvalwater (huishoudelijk afvalwater of hemelwater) aanwezig is waarop kan worden aangesloten. Onderdeel a heeft betrekking op het geval dat er voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is. Onderdeel b heeft betrekking op het geval dat er een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is. In die gevallen bepaalt het bevoegd gezag op welke plaats, op welke hoogte en met welke middellijn de voor de aansluiting van de afvoervoorziening noodzakelijke aansluiting bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd. Op grond van onderdeel c kan het bevoegd gezag voorzieningen eisen om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

In paragraaf 2.4.1 van de Omgevingswet zijn de overheidszorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Onder stedelijk afvalwater wordt verstaan huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De regels over het lozen van huishoudelijk afvalwater, afstromend hemelwater en overtollig grondwater in de openbare riolering staan elders in dit omgevingsplan (en eventueel in het deel van dit omgevingsplan dat is voortgekomen uit de voormalige verordening over afvoer van hemel- en grondwater op grond van artikel 10.32a van de Wet milieubeheer). In dit artikel zijn vervolgens de bouw- en installatietechnische eisen opgenomen die gelden voor de afvoer vanuit of vanaf bouwwerken die aangesloten worden op de perceelaansluiting en in het verlengde daarvan op de openbare voorzieningen voor het beheer van afvalwater.

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

De zorgplicht voor hemelwater gaat ervan uit dat gemeenten ook in stedelijk gebied niet hoeven in te zamelen als burgers en bedrijven zelf in afvoer van hemelwater kunnen voorzien. Waar wel wordt ingezameld, kan de gemeente bij de invulling van haar zorgplicht kiezen tussen de gemengde of afzonderlijke inzameling.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.12 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.22 Bluswatervoorziening

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

concept

artikel opgenomen dat een bluswatervoorziening niet nodig is als dit naar oordeel van het bevoegd gezag gezien de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk niet nodig is.

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

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

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

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.13 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.23 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

Dit artikel bevat regels bestemd voor de bereikbaarheid van gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn waarin personen kunnen verblijven, voor brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten. Op grond van het eerste lid moet tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor het te verwachten verkeer, zoals brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten. Niet elk gebouw of elk bouwwerk geen gebouw zijnde waarin personen kunnen verblijven hoeft over zo'n verbindingsweg te beschikken. Zo'n weg is niet vereist in de in het tweede lid aangegeven gevallen, zoals bij een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m^2 of als de toegang tot het bouwwerk op ten hoogste 10 meter van een openbare weg ligt of wanneer het bevoegd gezag van oordeel is dat de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk de aanwezigheid van die voorziening niet nodig maakt.

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

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

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

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.14 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.24 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

Dit artikel heeft betrekking op opstelplaatsen voor brandweervoertuigen bij bouwwerken die voor het verblijf van personen zijn bestemd. Op grond van het eerste lid moeten bij een gebouw en bij een bouwwerk geen gebouw zijnde waarin personen kunnen verblijven opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig zijn, zodat die voertuigen op doeltreffende wijze kunnen worden aangesloten op de bluswatervoorziening. Die opstelplaatsen moeten in voldoende aantal aanwezig zijn, al naar gelang de grootte van het bouwwerk. Zulke opstelplaatsen zijn niet vereist in de in het tweede lid aangegeven gevallen, zoals bij een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m^2 of als de aard, de ligging of het gebruik van het gebouw respectievelijk het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist. Het derde lid regelt de maximaal toegestane afstand tussen een opstelplaats en een ingang van het gebouw/bouwwerk. Als het bouwwerk op grond van het Bbl over een brandweeringang moet beschikken, wordt de maximale afstand tussen de bluswatervoorziening en die specifieke ingang geregeld. De afstand mag niet meer dan 40 meter

concept

bedragen. In het vierde lid is bepaald dat een opstelplaats over de voorgeschreven hoogte en breedte moet worden vrijgehouden voor brandweervoertuigen. Zo mag een opstelplaats niet worden geblokkeerd door geparkeerde auto's of overhangende takken. Het vijfde lid bepaalt dat een opstelplaats niet zodanig door hekwerken mag zijn afgesloten dat dit de brandweer of andere hulpdiensten (onnodig) hindert. Een eventueel ontsluitingssysteem moet in overleg met het bevoegd gezag worden gekozen.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.15 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.25 Inperkingen vanwege cultureel erfgoed

Dit artikel bevat uitzonderingen en randvoorwaarden voor het vergunningvrij bouwen. Deze uitzonderingen waren in artikel 4a van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht opgenomen. Het gaat om uitzonderingen voor (voor)beschermde monumenten en archeologische monumenten en rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten (in tijdelijk deel omgevoingsplan aangeduid met Waarde-Cultuurhistorie).

Dit artikel betreft een voortzetting van artikel 22.28 en 22.38 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.26 Inperkingen vanwege externe veiligheid

Dit artikel bevat uitzonderingen op de mogelijkheden om vergunningvrije activiteiten als bedoeld in de artikelen 6.111, 6.117, 6.118 en 6.144 te verrichten vanwege het belang van de externe veiligheid. Deze uitzonderingen waren opgenomen in artikel 5, derde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Hieraan ligt ten grondslag de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste een op de miljoen per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties die op grond van artikel 5.7 van het Bkl in een omgevingsplan in acht moet worden genomen. Het vergunningvrij bouwen, in standhouden, gebruiken van bijbehorende bouwwerken, bedoeld in de artikelen 6.111, 6.117 en 6.118 en het vergunningvrij gebruiken van een bestaand bouwwerk voor mantelzorg, bedoeld in artikel 6.144 is niet wenselijk op locaties waar door de bedoelde activiteiten overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico aan de orde zou kunnen zijn. De locaties waar deze activiteiten niet mogelijk zijn, zijn in de eerste plaats de locaties waarvoor het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, zelf al vanwege de overschrijding van het plaatsgebonden risico bouwmogelijkheden die kunnen leiden tot kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen niet toelaat. Het gaat hier om onderdeel a en b, dat een omzetting is van artikel 5, derde lid, onder a en b, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De verwijzing naar dit omgevingsplan is hier uitdrukkelijk beperkt tot het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, dat kort samengevat bestaat uit de onder het voormalige recht geldende planologische regelingen. Dit omdat die regelingen uitgaan van de in de desbetreffende onderdelen van artikel 5, derde lid, gehanteerde begrippen en systematiek, die onder de Omgevingswet anders zijn.

Onderdeel c zondert daarnaast ook vergunningvrije activiteiten uit, als de beoogde locatie voor die activiteiten is gelegen binnen afstanden die degene die een vergunningvrije milieubelastende activiteit verricht op grond van het Bal in verband met het plaatsgebonden risico in acht moet nemen. Het gaat dan om de afstanden tussen bepaalde installaties of opslagvoorzieningen waar met stoffen wordt gewerkt die een veiligheidsrisico voor de omgeving met zich kunnen brengen en te beschermen gebouwen en locaties. Op grond van het Bal geldt als hoofdregel dat veiligheidsafstanden zoals hier bedoeld gelden tot de begrenzing van de locatie waarop de milieubelastende activiteit wordt verricht. Hierdoor zijn er ook geen beperkingen aan de gebruiksruimte buiten die begrenzing. Maar het Bal staat in een aantal situaties afwijking van deze regel toe. Onderdeel c is alleen voor die gevallen van praktisch belang. De zinsnede 'voor zover … van toepassing is' in de verschillende subonderdelen van onderdeel c brengt dat tot uitdrukking. Degene die een milieubelastende activiteit als hier bedoeld verricht, moet op grond van het Bal op het moment dat de veiligheidsafstanden van toepassing worden buiten de locatie waar hij zijn activiteit verricht, het bevoegd gezag daarover informeren. Het bevoegd gezag moet ervoor zorgen dat deze gegevens terecht komen in het landelijk register externe veiligheidsrisico's en aldus voor eenieder kenbaar zijn.

Bij de opsomming van activiteiten in onderdeel c is aangesloten bij de opsomming van activiteiten in bijlage VII, onder A, bij het Bkl. Dat onderdeel van die bijlage geeft voor de daarin genoemde vergunningvrije milieubelastende activiteiten uit het Bal vastgestelde afstanden waarbij wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. De opgesomde activiteiten, zoals die in onderdeel c onder verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Bal zijn overgenomen, omvatten zes acti-

concept

viteiten die niet worden genoemd in artikel 5, derde lid, onder c, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om de subonderdelen 2°, 5°, 6°, 7°, 12° en 13°. Voor de activiteit, bedoeld in subonderdeel 2°, heeft dat als achtergrond dat deze activiteit onder het recht voor de Omgevingswet nog vergunningplichtig was. Door de verschuiving van vergunningplichtig naar vergunningvrij moet de activiteit nu aan de opsomming in onderdeel c, worden toegevoegd. Voor de overige toegevoegde activiteiten is gelet op het belang van de externe veiligheid evenmin aanleiding om deze voor de toepassing van onderdeel c buiten beschouwing te laten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.39 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.27 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een hoofdgebouw. In het tweede lid is aangegeven op welke bouwwerken de regels in deze paragraaf niet van toepassing zijn.

Artikel 6.28 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met wel oogmerken de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 6.29 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen hoofdgebouw

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze afdeling is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om naast bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, ook andere veelvoorkomende kleine bouwwerken als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat echter niet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.30 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omge-

concept

vingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 6.33 van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel) .

Artikel 6.31 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

In dit artikel staan de aanvraagvereisten die specifiek verband houden met de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De aanvraagvereisten in dit artikel zijn aanvullend op de aanvraagvereisten in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onder j, zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan. Aanvullend daarop zijn het tweede tot en met vijfde lid toegevoegd voor een beleidsneutrale voortzetting van de regels over bouwen op verontreinigde bodem in artikel 8 van de Woningwet en onder de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019.

Eerste lid:

Volgens artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het verplicht om in het omgevingsplan te eisen dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw bodemonderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden verstrekt. Daarom verplicht dit onderdeel om bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij de aanvraag in te dienen. Het bodemonderzoek is nodig om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, of om eventueel vast te stellen of er andere verontreinigingen aanwezig zijn, die niet in het standaard stoffenpakket zijn opgenomen, maar waarvoor wel een interventiewaarde bodem is vastgesteld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan ook sprake zijn van niet-genormeerde stoffen, waarvoor wel een detectiegrens is bepaald, maar geen interventiewaarde. In dat geval kunnen sanerende maatregelen of de maatregelen of voorzieningen bedoeld in artikel b.2, eerste lid, onder d, een voorwaarde zijn voor het bouwen.

Als sprake is van overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moeten daarnaast gegevens en bescheiden worden verstrekt die aannemelijk maken dat een sanering zal plaatsvinden. Dat kan bijvoorbeeld een melding zijn als bedoeld in artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een ingediend saneringsplan onder de Wet bodembescherming, of een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

Als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering is een onderbouwing noodzakelijk dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie, eventueel na het nemen van maatregelen zoals bedoeld in artikel 6.36, eerste lid onder d. Een voorbeeld van een risico voor de gezondheid is dat de TCL (Toelaatbare Concentratie in Lucht) in potentieel wordt overschreden in het bodemgevoelige gebouw. Voor de toetsing kan gebruik worden gemaakt van een programma zoals Volasoil, een onderdeel van de Risicotoolbox bodem van het RIVM.

Tweede lid:

In de bodem kan zich bodemvreemd materiaal bevinden. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal (juridisch is dan geen sprake van bodem), wordt gebruik gemaakt van andere onderzoekrichtlijnen dan bij bodem met minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat wordt de bodem onderzocht met een asbestonderzoek volgens NEN 5707 als sprake is van minder dan 50% bodem-

Concept

vreemd materiaal. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal vindt een asbestonderzoek plaats volgens NEN 5897.

Derde lid:

Voordat de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt uitgevoerd, dient eerst te worden onderzocht of de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd, verdacht is op het voorkomen van een specifieke bodemverontreiniging. Hiertoe wordt een zogenoemd vooronderzoek bodem verricht. Het uitgangspunt van het Besluit activiteiten leefomgeving is dat als uit het uitgevoerde vooronderzoek bodem blijkt dat sprake is van een verdenking op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem, een verkennend bodemonderzoek (en eventueel een asbestonderzoek) moet worden uitgevoerd. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Op grond van de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 moest er na een vooronderzoek een verkennend bodemonderzoek volgen, met - onder bepaalde voorwaarden - een uitzondering voor de locaties waarvan na vooronderzoek bleek dat de locaties onverdacht zijn of dat de gerezen verdenkingen een verkennend bodemonderzoek niet rechtvaardigen. Dit gold voor locaties die vallen binnen BKK-zones 1 en 2 van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) Regio Amstelland en Meerlanden. Dit is in het derde lid beleidsneutraal omgezet naar het omgevingsplan. Binnen de gemeente Amstelveen is in BKK-zone 1 of 2 van de Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden een verkennend onderzoek alleen verplicht als uit het vooronderzoek bodem een verdenking op specifieke bodemverontreiniging naar voren komt. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Vierde lid:

De verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren zoals opgenomen in het derde lid, ook als uit het vooronderzoek bodem geen verdenking op een specifieke bodemverontreiniging volgt, geldt niet bij tijdelijke bouwwerken, waarbij er geen of nauwelijks verdenkingen zijn van een specifieke bodemverontreiniging (puntbron) op basis van het vooronderzoek.

Onder een tijdelijk bouwwerk wordt volgens bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie verstaan.

Vijfde lid:

Om het mogelijk te maken dat de gegevens uit een bodemonderzoeksrapport na beoordeling, geautomatiseerd en efficiënt kunnen worden ingevoerd in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, regelt het vijfde lid dat de resultaten van een bodemonderzoek (gegevens over de bodem en het grondwater) ook moeten worden verstrekt in het XML-formaat (naast indiening van het gehele onderzoeksrapport in PDF-formaat) voor zover de gegevens zich daarvoor lenen. Dit sluit aan bij de beoordelingsrichtlijnen en protocollen van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) die van toepassing zijn op de organisaties die bodemonderzoek verrichten. In die richtlijnen en protocollen wordt voor de digitale uitwisseling van bodemgegevens uitgegaan van de datastandaard SIKB0101 waarin het bestandsformaat XML is voorgeschreven.

Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat. Zie voor de verdere eisen die worden gesteld aan de aanlevering van bodemonderzoeksresultaten het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Amstelveen.

Artikel 6.33 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een hoofdgebouw

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet

concept

langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota zijn welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In het vierde lid is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.

Overige beoordelingsregels voor het bouwen van een hoofdgebouw zijn opgenomen in de artikelen 6.32, 6.35, 6.36, 6.38 en 6.39.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder b, en tweede lid, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.34 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning het bevoegd gezag advies vraagt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft als taak het bevoegd gezag te adviseren over aanvragen om omgevingsvergunningen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft onder andere advies over bouwwerken waar voorheen de welstandscommissie advies over gaf.

Artikel 6.35 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen of veranderen hoofdgebouw tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

concept

Artikel 6.36 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

In dit artikel zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen die gelden als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Eerste lid

In dit lid is het beoordelingskader opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt getoetst.

Eerste lid, onder a: Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is in het tweede tot en met vierde lid opgenomen.

Eerste lid, onder b: Bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend als aannemelijk is dat een sanerende maatregel wordt genomen (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De sanerende maatregel wordt genomen voorafgaand aan of tijdens de bouw en in ieder geval voor het in gebruik nemen van het bodemgevoelige gebouw. Het gaat om een sanering als bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een sanering onder het overgangsrecht.

Eerste lid, onder c en d: In aanvulling op de artikelen 22.29 en 22.30 zoals die bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren geworden van dit omgevingsplan stelt de gemeente Amstelveen aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen op verontreinigde bodem. In de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 was opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voor bouwen (van een bodemgevoelig gebouw) voorschriften konden worden verbonden om de bodem alsnog geschikt te maken. Om een grondslag voor een dergelijk voorschrift in het omgevingsplan te creëren zijn de onderdelen c en d toegevoegd aan het eerste lid. De onderdelen c en d van dit lid zijn een invulling van artikel 2.4.2 van de model bouwverordening van de VNG.

Volgens onderdeel c kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden verleend als het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw (en ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). Als er wel verontreiniging in de bodem aanwezig is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw maar aannemelijk is dat met een maatregel of voorziening de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel kan de omgevingsvergunning ook worden verleend onder het voorschrijven van die maatregelen of voorzieningen (zolang ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). De maatregelen en voorzieningen staan in artikel 6.37 genoemd. Onderdelen c en d werken als een vangnet voor niet-genormeerde stoffen, voor stoffen die in bepaalde situaties gezondheidsrisico's geven onder de waarde toelaatbare kwaliteit bodem of een verontreiniging van het grondwater die gezondheidsrisico's tot gevolg heeft. Genormeerde stoffen zijn in de meeste gevallen voldoende geregeld met de onderdelen a en b.

Tweede lid

In het tweede lid staat een omschrijving van een sanerende maatregel. Een sanerende maatregel is een maatregel die getroffen wordt om schadelijke gezondheidseffecten van bodemverontreiniging weg te nemen. Bij het uitvoeren van sanerende maatregelen zijn er twee mogelijkheden:

- Het uitvoeren van de sanering vindt plaats volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit zijn de regels over het saneren van de bodem; of

- De sanering vindt plaats onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor saneringen staat in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem. Volgens dat artikel blijven de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen van toepassing op saneringen als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

a. een besluit is genomen dat spoedige sanering noodzakelijk is;

concept

b. een (deel)saneringsplan Wet bodembescherming is ingediend; of

c. een melding is gedaan volgens het Besluit uniforme saneringen.

Met een sanering onder het overgangsrecht kan een vergelijkbaar resultaat worden behaald als met een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 (Saneren van de bodem) van het Besluit activiteiten leefomgeving. Zowel een sanering onder het Besluit activiteiten leefomgeving als onder het overgangsrecht is erop gericht dat de gebruikers van het gebouw geen ontoelaatbare schadelijke gezondheidseffecten ondervinden door een verontreiniging van de bodem.

Derde lid

Derde lid onder a: Net als onder de voormalige Wet bodembescherming, is in dit lid bepaald dat sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie is overschreden in meer dan 25 m^3 bodemvolume. Voor de waarde toelaatbare kwaliteit bodem houdt de gemeente Amstelveen voor de meeste gevallen de interventiewaarden bodemkwaliteit aan. Deze interventiewaarden staan in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Anders dan bij een saneringsgeval onder de Wet bodembescherming is het voor de beoordeling van de aanvraag niet nodig om de exacte hoeveelheid verontreiniging of de contour voor een bepaalde concentratie stoffen in beeld te brengen. De regel is niet gericht op het opsporen en aanpakken van heel kleine verontreinigingen. Er zijn alleen maatregelen nodig als het gaat om een verontreiniging in meer dan 25 m^3 bodemvolume boven de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Derde lid, onder b: Voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) zijn geen interventiewaarden bodemkwaliteit vastgesteld en zijn dus ook geen interventiewaarden voor PFAS opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor de bescherming van de gezondheid van de gebruikers van het gebouw is het nodig om voor PFAS waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Ook bij een verontreiniging met PFAS geldt de ondergrens van 25 m^3 bodemvolume.

Voor PFAS in de vaste bodem is aangesloten bij de INEV's (Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging). De INEV's zijn afkomstig van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) en gelden als de meest actuele wetenschappelijke inzichten.

Vierde lid

De ondergrens van 25 m^3 bodemvolume, zoals die in het tweede lid wordt aangehouden, geldt niet voor asbest, omdat asbest ook in kleine hoeveelheden gevaar voor de gezondheid kan opleveren. Bij het aantreffen van asbest in de bodem boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, ongeacht het volume, moeten sanerende maatregelen worden genomen. De uitzondering op het volumecriterium van 25m^3 voor asbest is een voortzetting van het beleid in de Circulaire bodemsanering onder de voormalige Wet bodembescherming.

Vijfde lid

In het vijfde lid worden waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood vastgesteld. De gemeente Amstelveen wil haar inwoners aanvullend beschermen tegen schadelijke gevolgen van bodemlood. Het RIVM en de GGD hebben in 2016 [https://www.rivm.nl/publicaties/diffuse-loodveront-reiniging-in-bodem-advies-voor-gemeenschappelijk-beleidskader] bepaald dat de interventiewaarde voor lood onvoldoende bescherming biedt voor met name de ontwikkeling van de hersenen van jonge kinderen. Daarom volgt de gemeente het advies van het RIVM en de GGD op: op locaties waar verwacht wordt dat kinderen vaak in aanraking kunnen komen met de bodem (zoals een tuin of buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school), wordt een afwijkende waarde voor lood gehanteerd op basis van de risicowaardes van het RIVM en de GGD. In afwijking van het uitgangspunt in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt hierbij uitgegaan van de gemeten waarde, zonder dat een bodemtypecorrectie wordt toegepast. Voor het toetsen of sprake is van gezondheidsrisico's kan het beste van de gemeten waarde wordt uitgegaan. Dit is in lijn met het advies van de GGD over lood.

Bij een bodemgevoelige gebruiksfunctie waar geen contact met de bodem door jonge kinderen voor de hand ligt, zoals winkels of kantoren met eventuele buitenruimte of tuin, wordt de interventiewaarde aangehouden conform de bijlage IIA Bal (met bodemtypecorrectie).

concept

In de onderstaande tabel zijn voor een beter begrip voor verschillende bodemgevoelige gebouwen de waarden voor de stoffen lood en PFAS weergegeven.

Waarden voor lood en PFAS voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfunctie

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	Waarden lood (in mg/kg ds)	Waarden PFOA (in µg /kg ds)	Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een: a. woning b. kinderdagverblijf c. school	370	60	59
Ter plaatse van het gebouw: a. woning b. kinderdagverblijf c. school Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: a. winkel, kantoor, overige bodemgevoelige gebouwen	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder c, 22.30 en 22.31 van de bruidsschat (tijdelijk deel). Dit in aanvulling met regels in overleg met de Omgevingsdienst.

Artikel 6.37 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

Eerste lid

Dit lid bepaalt dat aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw die wordt verleend terwijl de bodem verontreinigd is boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem, in ieder geval het voorschrift wordt verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, een sanering van de bodem is uitgevoerd (onderdeel a) en het bevoegd gezag hierover een week voor ingebruikname wordt geïnformeerd (onderdeel b).

Eerste lid, onder a: Dit onderdeel is opgenomen om te waarborgen dat bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem de sanering ook daadwerkelijk plaatsvindt. Hierdoor zijn er handhavingsmogelijkheden als tijdens de bouw bijvoorbeeld geen dampdichte vloer of geen mechanische ventilatie wordt gerealiseerd (bouwkundige maatregelen die onderdeel kunnen uitmaken van een sanering). Hiermee is het ook mogelijk om tijdens de bouw te handhaven, in plaats van alleen nadat er gebouwd is. Dit onderdeel geeft invulling aan artikel 5.89k van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Eerste lid, onder b: Onderdeel b verplicht de initiatiefnemer om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de sanering is uitgevoerd. De termijn van een week geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om voldoende en tijdig toezicht te houden en om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat de bodem of het gebouw geschikt is gemaakt voor het bodemgevoelige gebruik. Dit lid geeft invulling aan artikel 5.89m van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering (artikel 4.1246).

Tweede lid

Als sprake is van een bodemverontreiniging met niet-genormeerde stoffen of ander stoffen die ongewenste gezondheidseffecten kunnen hebben, kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden waarin een of meer maatregelen en voorzieningen verplicht worden gesteld met het oog op het alsnog geschikt maken van de bodem of het gebouw. Deze maatregelen of voorzieningen voorkomen dat gebruikers van het gebouw aan een ongezonde situatie worden blootgesteld en zijn vergelijkbaar met de genoemde saneringsmaatregelen in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Derde lid

concept

In dit lid is de verplichting voor de initiatiefnemer opgenomen om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de maatregelen of voorzieningen (als bedoeld in het tweede lid) zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.38 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels in deze paragraaf, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. Als vergunningverlening op grond van de beoordelingsregels in deze paragraaf niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplans worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplans een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.32 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

Deze beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit deze paragraaf wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel 22.33, eerste lid, genoemde bepa-

Concept

lingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34986, nr. 9, p. 35-42).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.33 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.40 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een woonschip. In het tweede lid is aangegeven op welke bouwwerken de regels in deze paragraaf niet van toepassing zijn.

Artikel 6.41 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met wel oogmerken de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 6.42 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen woonschip

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder

Concept

a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze afdeling is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om naast bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, ook andere veelvoorkomende kleine bouwwerken als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Voor het bouwen van woonschepen geldt dat echter niet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.43 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen woonschip

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 6.46 van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.44 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

In dit artikel staan de aanvraagvereisten die specifiek verband houden met de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De aanvraagvereisten in dit artikel zijn aanvullend op de aanvraagvereisten in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onder j, zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan. Aanvullend daarop zijn het tweede tot en met vijfde lid toegevoegd voor een beleidsneutrale voortzetting van de regels over bouwen op verontreinigde bodem in artikel 8 van de Woningwet en onder de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019.

Eerste lid:

concept

Volgens artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het verplicht om in het omgevingsplan te eisen dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw bodemonderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden verstrekt. Daarom verplicht dit onderdeel om bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij de aanvraag in te dienen. Het bodemonderzoek is nodig om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, of om eventueel vast te stellen of er andere verontreinigingen aanwezig zijn, die niet in het standaard stoffenpakket zijn opgenomen, maar waarvoor wel een interventiewaarde bodem is vastgesteld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan ook sprake zijn van niet-genormeerde stoffen, waarvoor wel een detectiegrens is bepaald, maar geen interventiewaarde. In dat geval kunnen sanerende maatregelen of de maatregelen of voorzieningen bedoeld in artikel b.2, eerste lid, onder d, een voorwaarde zijn voor het bouwen.

Als sprake is van overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moeten daarnaast gegevens en bescheiden worden verstrekt die aannemelijk maken dat een sanering zal plaatsvinden. Dat kan bijvoorbeeld een melding zijn als bedoeld in artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een ingediend saneringsplan onder de Wet bodembescherming, of een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

Als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering is een onderbouwing noodzakelijk dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie, eventueel na het nemen van maatregelen zoals bedoeld in artikel 6.49, eerste lid onder d. Een voorbeeld van een risico voor de gezondheid is dat de TCL (Toelaatbare Concentratie in Lucht) in potentieel wordt overschreden in het bodemgevoelige gebouw. Voor de toetsing kan gebruik worden gemaakt van een programma zoals Volasoil, een onderdeel van de Risicotoolbox bodem van het RIVM.

Tweede lid:

In de bodem kan zich bodemvreemd materiaal bevinden. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal (juridisch is dan geen sprake van bodem), wordt gebruik gemaakt van andere onderzoekrichtlijnen dan bij bodem met minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat wordt de bodem onderzocht met een asbestonderzoek volgens NEN 5707 als sprake is van minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal vindt een asbestonderzoek plaats volgens NEN 5897.

Derde lid:

Voordat de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt uitgevoerd, dient eerst te worden onderzocht of de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd, verdacht is op het voorkomen van een specifieke bodemverontreiniging. Hiertoe wordt een zogenoemd vooronderzoek bodem verricht. Het uitgangspunt van het Besluit activiteiten leefomgeving is dat als uit het uitgevoerde vooronderzoek bodem blijkt dat sprake is van een verdenking op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem, een verkennend bodemonderzoek (en eventueel een asbestonderzoek) moet worden uitgevoerd. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Op grond van de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 moest er na een vooronderzoek een verkennend bodemonderzoek volgen, met - onder bepaalde voorwaarden - een uitzondering voor de locaties waarvan na vooronderzoek bleek dat de locaties onverdacht zijn of dat de gerezen verdenkingen een verkennend bodemonderzoek niet rechtvaardigen. Dit gold voor locaties die vallen binnen BKK-zones 1 en 2 van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) Regio Amstelland en Meerlanden. Dit is in het derde lid beleidsneutraal omgezet naar het omgevingsplan. Binnen de gemeente Amstelveen is in BKK-zone 1 of 2 van de Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden een verkennend onderzoek alleen verplicht als uit het vooronderzoek bodem een verdenking op specifieke bodemverontreiniging naar voren komt. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Concept

Vierde lid:

De verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren zoals opgenomen in het derde lid, ook als uit het vooronderzoek bodem geen verdenking op een specifieke bodemverontreiniging volgt, geldt niet bij tijdelijke bouwwerken, waarbij er geen of nauwelijks verdenkingen zijn van een specifieke bodemverontreiniging (puntbron) op basis van het vooronderzoek.

Onder een tijdelijk bouwwerk wordt volgens bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie verstaan.

Vijfde lid:

Om het mogelijk te maken dat de gegevens uit een bodemonderzoeksrapport na beoordeling, geautomatiseerd en efficiënt kunnen worden ingevoerd in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, regelt het vijfde lid dat de resultaten van een bodemonderzoek (gegevens over de bodem en het grondwater) ook moeten worden verstrekt in het XML-formaat (naast indiening van het gehele onderzoeksrapport in PDF-formaat) voor zover de gegevens zich daarvoor lenen. Dit sluit aan bij de beoordelingsrichtlijnen en protocollen van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) die van toepassing zijn op de organisaties die bodemonderzoek verrichten. In die richtlijnen en protocollen wordt voor de digitale uitwisseling van bodemgegevens uitgegaan van de datastandaard SIKB0101 waarin het bestandsformaat XML is voorgeschreven.

Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat. Zie voor de verdere eisen die worden gesteld aan de aanlevering van bodemonderzoeksresultaten het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Amstelveen.

Artikel 6.46 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een woonschip

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota zijn welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In het vierde lid is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

concept

Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.

Overige beoordelingsregels voor het bouwen van een woonschip zijn opgenomen in de artikelen 6.45, 6.48, 6.49, 6.51 en 6.52.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder b, en tweede lid, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.47 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning het bevoegd gezag advies vraagt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft als taak het bevoegd gezag te adviseren over aanvragen om omgevingsvergunningen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft onder andere advies over bouwwerken waar voorheen de welstandscommissie advies over gaf.

Artikel 6.48 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonschip tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

Artikel 6.49 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

In dit artikel zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen die gelden als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een woonschip gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Eerste lid

In dit lid is het beoordelingskader opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt getoetst.

Eerste lid, onder a: Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is in het tweede tot en met vierde lid opgenomen.

Eerste lid, onder b: Bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend als aannemelijk is dat een sanerende maatregel wordt genomen (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De sanerende maatregel wordt genomen voorafgaand aan of tijdens de bouw en in ieder geval voor het in gebruik nemen van het bodemgevoelige gebouw. Het gaat om een sanering als bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een sanering onder het overgangsrecht.

Eerste lid, onder c en d: In aanvulling op de artikelen 22.29 en 22.30 zoals die bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren geworden van dit omgevingsplan stelt de gemeente Amstelveen aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen op verontreinigde bodem. In de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 was opgenomen dat aan de omge-

Concept

vingsvergunning voor bouwen (van een bodemgevoelig gebouw) voorschriften konden worden verbonden om de bodem alsnog geschikt te maken. Om een grondslag voor een dergelijk voorschrift in het omgevingsplan te creëren zijn de onderdelen c en d toegevoegd aan het eerste lid. De onderdelen c en d van dit lid zijn een invulling van artikel 2.4.2 van de model bouwverordening van de VNG.

Volgens onderdeel c kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden verleend als het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw (en ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). Als er wel verontreiniging in de bodem aanwezig is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw maar aannemelijk is dat met een maatregel of voorziening de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel kan de omgevingsvergunning ook worden verleend onder het voorschrijven van die maatregelen of voorzieningen (zolang ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). De maatregelen en voorzieningen staan in artikel 6.50 genoemd. Onderdelen c en d werken als een vangnet voor niet-genormeerde stoffen, voor stoffen die in bepaalde situaties gezondheidsrisico's geven onder de waarde toelaatbare kwaliteit bodem of een verontreiniging van het grondwater die gezondheidsrisico's tot gevolg heeft. Genormeerde stoffen zijn in de meeste gevallen voldoende geregeld met de onderdelen a en b.

Tweede lid

In het tweede lid staat een omschrijving van een sanerende maatregel. Een sanerende maatregel is een maatregel die getroffen wordt om schadelijke gezondheidseffecten van bodemverontreiniging weg te nemen. Bij het uitvoeren van sanerende maatregelen zijn er twee mogelijkheden:

- Het uitvoeren van de sanering vindt plaats volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit zijn de regels over het saneren van de bodem; of

- De sanering vindt plaats onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor saneringen staat in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem. Volgens dat artikel blijven de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen van toepassing op saneringen als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

a. een besluit is genomen dat spoedige sanering noodzakelijk is;

b. een (deel)saneringsplan Wet bodembescherming is ingediend; of

c. een melding is gedaan volgens het Besluit uniforme saneringen.

Met een sanering onder het overgangsrecht kan een vergelijkbaar resultaat worden behaald als met een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 (Saneren van de bodem) van het Besluit activiteiten leefomgeving. Zowel een sanering onder het Besluit activiteiten leefomgeving als onder het overgangsrecht is erop gericht dat de gebruikers van het gebouw geen ontoelaatbare schadelijke gezondheidseffecten ondervinden door een verontreiniging van de bodem.

Derde lid

Derde lid onder a: Net als onder de voormalige Wet bodembescherming, is in dit lid bepaald dat sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie is overschreden in meer dan 25 m^3 bodemvolume. Voor de waarde toelaatbare kwaliteit bodem houdt de gemeente Amstelveen voor de meeste gevallen de interventiewaarden bodemkwaliteit aan. Deze interventiewaarden staan in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Anders dan bij een saneringsgeval onder de Wet bodembescherming is het voor de beoordeling van de aanvraag niet nodig om de exacte hoeveelheid verontreiniging of de contour voor een bepaalde concentratie stoffen in beeld te brengen. De regel is niet gericht op het opsporen en aanpakken van heel kleine verontreinigingen. Er zijn alleen maatregelen nodig als het gaat om een verontreiniging in meer dan 25 m^3 bodemvolume boven de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Derde lid, onder b: Voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) zijn geen interventiewaarden bodemkwaliteit vastgesteld en zijn dus ook geen interventiewaarden voor PFAS opgenomen in bijlage IIA

concept

bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor de bescherming van de gezondheid van de gebruikers van het gebouw is het nodig om voor PFAS waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Ook bij een verontreiniging met PFAS geldt de ondergrens van 25 m^3 bodemvolume.

Voor PFAS in de vaste bodem is aangesloten bij de INEV's (Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging). De INEV's zijn afkomstig van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) en gelden als de meest actuele wetenschappelijke inzichten.

Vierde lid

De ondergrens van 25 m^3 bodemvolume, zoals die in het tweede lid wordt aangehouden, geldt niet voor asbest, omdat asbest ook in kleine hoeveelheden gevaar voor de gezondheid kan opleveren. Bij het aantreffen van asbest in de bodem boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, ongeacht het volume, moeten sanerende maatregelen worden genomen. De uitzondering op het volumecriterium van 25m^3 voor asbest is een voortzetting van het beleid in de Circulaire bodemsanering onder de voormalige Wet bodembescherming.

Vijfde lid

In het vijfde lid worden waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood vastgesteld. De gemeente Amstelveen wil haar inwoners aanvullend beschermen tegen schadelijke gevolgen van bodemlood. Het RIVM en de GGD hebben in 2016 [https://www.rivm.nl/publicaties/diffuse-loodveront-reiniging-in-bodem-advies-voor-gemeenschappelijk-beleidskader] bepaald dat de interventiewaarde voor lood onvoldoende bescherming biedt voor met name de ontwikkeling van de hersenen van jonge kinderen. Daarom volgt de gemeente het advies van het RIVM en de GGD op: op locaties waar verwacht wordt dat kinderen vaak in aanraking kunnen komen met de bodem (zoals een tuin of buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school), wordt een afwijkende waarde voor lood gehanteerd op basis van de risicowaardes van het RIVM en de GGD. In afwijking van het uitgangspunt in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt hierbij uitgegaan van de gemeten waarde, zonder dat een bodemtypecorrectie wordt toegepast. Voor het toetsen of sprake is van gezondheidsrisico's kan het beste van de gemeten waarde wordt uitgegaan. Dit is in lijn met het advies van de GGD over lood.

Bij een bodemgevoelige gebruiksfunctie waar geen contact met de bodem door jonge kinderen voor de hand ligt, zoals winkels of kantoren met eventuele buitenruimte of tuin, wordt de interventiewaarde aangehouden conform de bijlage IIA Bal (met bodemtypecorrectie).

In de onderstaande tabel zijn voor een beter begrip voor verschillende bodemgevoelige gebouwen de waarden voor de stoffen lood en PFAS weergegeven.

Waarden voor lood en PFAS voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfunctie

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	**Waarden lood (in mg/kg ds)**	**Waarden PFOA (in µg /kg ds)**	**Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)**
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een: a. woning b. kinderdagverblijf c. school	370	60	59
Ter plaatse van het gebouw: a. woning b. kinderdagverblijf c. school Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: a. winkel, kantoor, overige bodemgevoelige gebouwen	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder c, 22.30 en 22.31 van de bruidsschat (tijdelijk deel). Dit in aanvulling met regels in overleg met de Omgevingsdienst.

concept

Artikel 6.50 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

Eerste lid

Dit lid bepaalt dat aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw die wordt verleend terwijl de bodem verontreinigd is boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem, in ieder geval het voorschrift wordt verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, een sanering van de bodem is uitgevoerd (onderdeel a) en het bevoegd gezag hierover een week voor ingebruikname wordt geïnformeerd (onderdeel b).

Eerste lid, onder a: Dit onderdeel is opgenomen om te waarborgen dat bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem de sanering ook daadwerkelijk plaatsvindt. Hierdoor zijn er handhavingsmogelijkheden als tijdens de bouw bijvoorbeeld geen dampdichte vloer of geen mechanische ventilatie wordt gerealiseerd (bouwkundige maatregelen die onderdeel kunnen uitmaken van een sanering). Hiermee is het ook mogelijk om tijdens de bouw te handhaven, in plaats van alleen nadat er gebouwd is. Dit onderdeel geeft invulling aan artikel 5.89k van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Eerste lid, onder b: Onderdeel b verplicht de initiatiefnemer om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de sanering is uitgevoerd. De termijn van een week geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om voldoende en tijdig toezicht te houden en om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat de bodem of het gebouw geschikt is gemaakt voor het bodemgevoelige gebruik. Dit lid geeft invulling aan artikel 5.89m van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering (artikel 4.1246).

Tweede lid

Als sprake is van een bodemverontreiniging met niet-genormeerde stoffen of ander stoffen die ongewenste gezondheidseffecten kunnen hebben, kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden waarin een of meer maatregelen en voorzieningen verplicht worden gesteld met het oog op het alsnog geschikt maken van de bodem of het gebouw. Deze maatregelen of voorzieningen voorkomen dat gebruikers van het gebouw aan een ongezonde situatie worden blootgesteld en zijn vergelijkbaar met de genoemde saneringsmaatregelen in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Derde lid

In dit lid is de verplichting voor de initiatiefnemer opgenomen om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de maatregelen of voorzieningen (als bedoeld in het tweede lid) zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.51 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonschip bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels in deze paragraaf, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. Als vergunningverlening op grond van de beoordelingsregels in deze paragraaf niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplans worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog

zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplans een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.32 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.52 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen woonschip met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

Deze beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit deze paragraaf wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel 22.33, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich

Concept

verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34986, nr. 9, p. 35-42).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.33 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.53 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een woonark. In het tweede lid is aangegeven op welke bouwwerken de regels in deze paragraaf niet van toepassing zijn.

Artikel 6.54 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met wel oogmerken de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 6.55 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen woonark

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze afdeling is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om naast bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, ook andere veelvoorkomende kleine bouwwerken als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Voor het bouwen van woonarken geldt dat echter niet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Concept

concept

Artikel 6.56 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen woonark

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 6.59 van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.57 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

In dit artikel staan de aanvraagvereisten die specifiek verband houden met de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De aanvraagvereisten in dit artikel zijn aanvullend op de aanvraagvereisten in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onder j, zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan. Aanvullend daarop zijn het tweede tot en met vijfde lid toegevoegd voor een beleidsneutrale voortzetting van de regels over bouwen op verontreinigde bodem in artikel 8 van de Woningwet en onder de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019.

Eerste lid:

Volgens artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het verplicht om in het omgevingsplan te eisen dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw bodemonderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden verstrekt. Daarom verplicht dit onderdeel om bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij de aanvraag in te dienen. Het bodemonderzoek is nodig om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, of om eventueel vast te stellen of er andere verontreinigingen aanwezig zijn, die niet in het standaard stoffenpakket zijn opgenomen, maar waarvoor wel een interventiewaarde bodem is vastgesteld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan ook sprake zijn van niet-genormeerde stoffen, waarvoor wel een detectiegrens is bepaald, maar geen interventiewaarde. In dat geval kunnen sanerende maatregelen of de maatregelen of voorzieningen bedoeld in artikel b.2, eerste lid, onder d, een voorwaarde zijn voor het bouwen.

Als sprake is van overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moeten daarnaast gegevens en bescheiden worden verstrekt die aannemelijk maken dat een sanering zal plaatsvinden. Dat kan bijvoorbeeld een melding zijn als bedoeld in artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een ingediend saneringsplan onder de Wet bodembescherming, of een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

Als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering is een onderbouwing noodzakelijk dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie, eventueel na het nemen van maatregelen zoals bedoeld in artikel 6.62, eerste lid onder d. Een voorbeeld van een risico voor de gezondheid is dat de

concept

TCL (Toelaatbare Concentratie in Lucht) in potentieel wordt overschreden in het bodemgevoelige gebouw. Voor de toetsing kan gebruik worden gemaakt van een programma zoals Volasoil, een onderdeel van de Risicotoolbox bodem van het RIVM.

Tweede lid:

In de bodem kan zich bodemvreemd materiaal bevinden. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal (juridisch is dan geen sprake van bodem), wordt gebruik gemaakt van andere onderzoekrichtlijnen dan bij bodem met minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat wordt de bodem onderzocht met een asbestonderzoek volgens NEN 5707 als sprake is van minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal vindt een asbestonderzoek plaats volgens NEN 5897.

Derde lid:

Voordat de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt uitgevoerd, dient eerst te worden onderzocht of de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd, verdacht is op het voorkomen van een specifieke bodemverontreiniging. Hiertoe wordt een zogenoemd vooronderzoek bodem verricht. Het uitgangspunt van het Besluit activiteiten leefomgeving is dat als uit het uitgevoerde vooronderzoek bodem blijkt dat sprake is van een verdenking op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem, een verkennend bodemonderzoek (en eventueel een asbestonderzoek) moet worden uitgevoerd. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Op grond van de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 moest er na een vooronderzoek een verkennend bodemonderzoek volgen, met - onder bepaalde voorwaarden - een uitzondering voor de locaties waarvan na vooronderzoek bleek dat de locaties onverdacht zijn of dat de gerezen verdenkingen een verkennend bodemonderzoek niet rechtvaardigen. Dit gold voor locaties die vallen binnen BKK-zones 1 en 2 van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) Regio Amstelland en Meerlanden. Dit is in het derde lid beleidsneutraal omgezet naar het omgevingsplan. Binnen de gemeente Amstelveen is in BKK-zone 1 of 2 van de Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden een verkennend onderzoek alleen verplicht als uit het vooronderzoek bodem een verdenking op specifieke bodemverontreiniging naar voren komt. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Vierde lid:

De verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren zoals opgenomen in het derde lid, ook als uit het vooronderzoek bodem geen verdenking op een specifieke bodemverontreiniging volgt, geldt niet bij tijdelijke bouwwerken, waarbij er geen of nauwelijks verdenkingen zijn van een specifieke bodemverontreiniging (puntbron) op basis van het vooronderzoek.

Onder een tijdelijk bouwwerk wordt volgens bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie verstaan.

Vijfde lid:

Om het mogelijk te maken dat de gegevens uit een bodemonderzoeksrapport na beoordeling, geautomatiseerd en efficiënt kunnen worden ingevoerd in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, regelt het vijfde lid dat de resultaten van een bodemonderzoek (gegevens over de bodem en het grondwater) ook moeten worden verstrekt in het XML-formaat (naast indiening van het gehele onderzoeksrapport in PDF-formaat) voor zover de gegevens zich daarvoor lenen. Dit sluit aan bij de beoordelingsrichtlijnen en protocollen van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) die van toepassing zijn op de organisaties die bodemonderzoek verrichten. In die richtlijnen en protocollen wordt voor de digitale uitwisseling van bodemgegevens uitgegaan van de datastandaard SIKB0101 waarin het bestandsformaat XML is voorgeschreven.

Concept

Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat. Zie voor de verdere eisen die worden gesteld aan de aanlevering van bodemonderzoeksresultaten het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Amstelveen.

Artikel 6.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een woonark

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota zijn welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In het vierde lid is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.

Overige beoordelingsregels voor het bouwen van een woonark zijn opgenomen in de artikelen 6.55, 6.61, 6.62, 6.64 en 6.65.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder b, en tweede lid, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.60 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning het bevoegd gezag advies vraagt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft als taak het bevoegd gezag te adviseren over aanvragen om omgevingsvergunningen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft onder andere advies over bouwwerken waar voorheen de welstandscommissie advies over gaf.

Concept

Artikel 6.61 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonark tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

Artikel 6.62 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

In dit artikel zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen die gelden als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Eerste lid

In dit lid is het beoordelingskader opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt getoetst.

Eerste lid, onder a: Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is in het tweede tot en met vierde lid opgenomen.

Eerste lid, onder b: Bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend als aannemelijk is dat een sanerende maatregel wordt genomen (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De sanerende maatregel wordt genomen voorafgaand aan of tijdens de bouw en in ieder geval voor het in gebruik nemen van het bodemgevoelige gebouw. Het gaat om een sanering als bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een sanering onder het overgangsrecht.

Eerste lid, onder c en d: In aanvulling op de artikelen 22.29 en 22.30 zoals die bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren geworden van dit omgevingsplan stelt de gemeente Amstelveen aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen op verontreinigde bodem. In de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 was opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voor bouwen (van een bodemgevoelig gebouw) voorschriften konden worden verbonden om de bodem alsnog geschikt te maken. Om een grondslag voor een dergelijk voorschrift in het omgevingsplan te creëren zijn de onderdelen c en d toegevoegd aan het eerste lid. De onderdelen c en d van dit lid zijn een invulling van artikel 2.4.2 van de model bouwverordening van de VNG.

Volgens onderdeel c kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden verleend als het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw (en ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). Als er wel verontreiniging in de bodem aanwezig is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw maar aannemelijk is dat met een maatregel of voorziening de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel kan de omgevingsvergunning ook worden verleend onder het voorschrijven van die maatregelen of voorzieningen (zolang ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). De maatregelen en voorzieningen staan in artikel 6.63 genoemd. Onderdelen c en d werken als een vangnet voor niet-genormeerde stoffen, voor stoffen die in bepaalde situaties gezondheidsrisico's geven onder de waarde toelaatbare kwaliteit bodem of een verontreiniging van het grondwater die gezondheidsrisico's tot gevolg heeft. Genormeerde stoffen zijn in de meeste gevallen voldoende geregeld met de onderdelen a en b.

Tweede lid

concept

In het tweede lid staat een omschrijving van een sanerende maatregel. Een sanerende maatregel is een maatregel die getroffen wordt om schadelijke gezondheidseffecten van bodemverontreiniging weg te nemen. Bij het uitvoeren van sanerende maatregelen zijn er twee mogelijkheden:

- Het uitvoeren van de sanering vindt plaats volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit zijn de regels over het saneren van de bodem; of

- De sanering vindt plaats onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor saneringen staat in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem. Volgens dat artikel blijven de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen van toepassing op saneringen als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

a. een besluit is genomen dat spoedige sanering noodzakelijk is;

b. een (deel)saneringsplan Wet bodembescherming is ingediend; of

c. een melding is gedaan volgens het Besluit uniforme saneringen.

Met een sanering onder het overgangsrecht kan een vergelijkbaar resultaat worden behaald als met een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 (Saneren van de bodem) van het Besluit activiteiten leefomgeving. Zowel een sanering onder het Besluit activiteiten leefomgeving als onder het overgangsrecht is erop gericht dat de gebruikers van het gebouw geen ontoelaatbare schadelijke gezondheidseffecten ondervinden door een verontreiniging van de bodem.

Derde lid

Derde lid onder a: Net als onder de voormalige Wet bodembescherming, is in dit lid bepaald dat sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie is overschreden in meer dan 25 m^3 bodemvolume. Voor de waarde toelaatbare kwaliteit bodem houdt de gemeente Amstelveen voor de meeste gevallen de interventiewaarden bodemkwaliteit aan. Deze interventiewaarden staan in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Anders dan bij een saneringsgeval onder de Wet bodembescherming is het voor de beoordeling van de aanvraag niet nodig om de exacte hoeveelheid verontreiniging of de contour voor een bepaalde concentratie stoffen in beeld te brengen. De regel is niet gericht op het opsporen en aanpakken van heel kleine verontreinigingen. Er zijn alleen maatregelen nodig als het gaat om een verontreiniging in meer dan 25 m^3 bodemvolume boven de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Derde lid, onder b: Voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) zijn geen interventiewaarden bodemkwaliteit vastgesteld en zijn dus ook geen interventiewaarden voor PFAS opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor de bescherming van de gezondheid van de gebruikers van het gebouw is het nodig om voor PFAS waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Ook bij een verontreiniging met PFAS geldt de ondergrens van 25 m^3 bodemvolume.

Voor PFAS in de vaste bodem is aangesloten bij de INEV's (Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging). De INEV's zijn afkomstig van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) en gelden als de meest actuele wetenschappelijke inzichten.

Vierde lid

De ondergrens van 25 m^3 bodemvolume, zoals die in het tweede lid wordt aangehouden, geldt niet voor asbest, omdat asbest ook in kleine hoeveelheden gevaar voor de gezondheid kan opleveren. Bij het aantreffen van asbest in de bodem boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, ongeacht het volume, moeten sanerende maatregelen worden genomen. De uitzondering op het volumecriterium van 25m^3 voor asbest is een voortzetting van het beleid in de Circulaire bodemsanering onder de voormalige Wet bodembescherming.

Vijfde lid

In het vijfde lid worden waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood vastgesteld. De gemeente Amstelveen wil haar inwoners aanvullend beschermen tegen schadelijke gevolgen van bodemlood. Het RIVM en de GGD hebben in 2016 [https://www.rivm.nl/publicaties/diffuse-

concept

loodveront-reiniging-in-bodem-advies-voor-gemeenschappelijk-beleidskader] bepaald dat de interventiewaarde voor lood onvoldoende bescherming biedt voor met name de ontwikkeling van de hersenen van jonge kinderen. Daarom volgt de gemeente het advies van het RIVM en de GGD op: op locaties waar verwacht wordt dat kinderen vaak in aanraking kunnen komen met de bodem (zoals een tuin of buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school), wordt een afwijkende waarde voor lood gehanteerd op basis van de risicowaardes van het RIVM en de GGD. In afwijking van het uitgangspunt in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt hierbij uitgegaan van de gemeten waarde, zonder dat een bodemtypecorrectie wordt toegepast. Voor het toetsen of sprake is van gezondheidsrisico's kan het beste van de gemeten waarde wordt uitgegaan. Dit is in lijn met het advies van de GGD over lood.

Bij een bodemgevoelige gebruiksfunctie waar geen contact met de bodem door jonge kinderen voor de hand ligt, zoals winkels of kantoren met eventuele buitenruimte of tuin, wordt de interventiewaarde aangehouden conform de bijlage IIA Bal (met bodemtypecorrectie).

In de onderstaande tabel zijn voor een beter begrip voor verschillende bodemgevoelige gebouwen de waarden voor de stoffen lood en PFAS weergegeven.

Waarden voor lood en PFAS voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfunctie

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	Waarden lood (in mg/kg ds)	Waarden PFOA (in µg /kg ds)	Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een: a. woning b. kinderdagverblijf c. school	370	60	59
Ter plaatse van het gebouw: a. woning b. kinderdagverblijf c. school Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: a. winkel, kantoor, overige bodemgevoelige gebouwen	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder c, 22.30 en 22.31 van de bruidsschat (tijdelijk deel). Dit in aanvulling met regels in overleg metde Omgevingsdienst.

Artikel 6.63 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

Eerste lid

Dit lid bepaalt dat aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw die wordt verleend terwijl de bodem verontreinigd is boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem, in ieder geval het voorschrift wordt verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, een sanering van de bodem is uitgevoerd (onderdeel a) en het bevoegd gezag hierover een week voor ingebruikname wordt geïnformeerd (onderdeel b).

Eerste lid, onder a: Dit onderdeel is opgenomen om te waarborgen dat bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem de sanering ook daadwerkelijk plaatsvindt. Hierdoor zijn er handhavingsmogelijkheden als tijdens de bouw bijvoorbeeld geen dampdichte vloer of geen mechanische ventilatie wordt gerealiseerd (bouwkundige maatregelen die onderdeel kunnen uitmaken van een sanering). Hiermee is het ook mogelijk om tijdens de bouw te handhaven, in plaats van alleen nadat er gebouwd is. Dit onderdeel geeft invulling aan artikel 5.89k van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Eerste lid, onder b: Onderdeel b verplicht de initiatiefnemer om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de sanering is uitgevoerd. De termijn van een week geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om voldoende en tijdig toezicht te houden en om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat de bodem of het gebouw geschikt is gemaakt voor het bodemgevoelige gebruik.

concept

Dit lid geeft invulling aan artikel 5.89m van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering (artikel 4.1246).

Tweede lid

Als sprake is van een bodemverontreiniging met niet-genormeerde stoffen of ander stoffen die ongewenste gezondheidseffecten kunnen hebben, kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden waarin een of meer maatregelen en voorzieningen verplicht worden gesteld met het oog op het alsnog geschikt maken van de bodem of het gebouw. Deze maatregelen of voorzieningen voorkomen dat gebruikers van het gebouw aan een ongezonde situatie worden blootgesteld en zijn vergelijkbaar met de genoemde saneringsmaatregelen in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Derde lid

In dit lid is de verplichting voor de initiatiefnemer opgenomen om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de maatregelen of voorzieningen (als bedoeld in het tweede lid) zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.64 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonark bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels in deze paragraaf, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. Als vergunningverlening op grond van de beoordelingsregels in deze paragraaf niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplans worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplans een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.32 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

concept

Artikel 6.65 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen woonark met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

Deze beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit deze paragraaf wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel 22.33, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34986, nr. 9, p. 35-42).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.33 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

concept

Artikel 6.66 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een woonwagen. In het tweede lid is aangegeven op welke bouwwerken de regels in deze paragraaf niet van toepassing zijn.

Artikel 6.67 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met wel oogmerken de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 6.68 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen woonwagen

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze afdeling is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om naast bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, ook andere veelvoorkomende kleine bouwwerken als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Voor het bouwen van woonwagens geldt dat echter niet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.69 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen woonwagen

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 6.72 van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

concept

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.70 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

In dit artikel staan de aanvraagvereisten die specifiek verband houden met de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De aanvraagvereisten in dit artikel zijn aanvullend op de aanvraagvereisten in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onder j, zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan. Aanvullend daarop zijn het tweede tot en met vijfde lid toegevoegd voor een beleidsneutrale voortzetting van de regels over bouwen op verontreinigde bodem in artikel 8 van de Woningwet en onder de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019.

Eerste lid:

Volgens artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het verplicht om in het omgevingsplan te eisen dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw bodemonderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden verstrekt. Daarom verplicht dit onderdeel om bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij de aanvraag in te dienen. Het bodemonderzoek is nodig om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, of om eventueel vast te stellen of er andere verontreinigingen aanwezig zijn, die niet in het standaard stoffenpakket zijn opgenomen, maar waarvoor wel een interventiewaarde bodem is vastgesteld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan ook sprake zijn van niet-genormeerde stoffen, waarvoor wel een detectiegrens is bepaald, maar geen interventiewaarde. In dat geval kunnen sanerende maatregelen of de maatregelen of voorzieningen bedoeld in artikel b.2, eerste lid, onder d, een voorwaarde zijn voor het bouwen.

Als sprake is van overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moeten daarnaast gegevens en bescheiden worden verstrekt die aannemelijk maken dat een sanering zal plaatsvinden. Dat kan bijvoorbeeld een melding zijn als bedoeld in artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een ingediend saneringsplan onder de Wet bodembescherming, of een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

Als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering is een onderbouwing noodzakelijk dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie, eventueel na het nemen van maatregelen zoals bedoeld in artikel 6.75, eerste lid onder d. Een voorbeeld van een risico voor de gezondheid is dat de TCL (Toelaatbare Concentratie in Lucht) in potentieel wordt overschreden in het bodemgevoelige gebouw. Voor de toetsing kan gebruik worden gemaakt van een programma zoals Volasoil, een onderdeel van de Risicotoolbox bodem van het RIVM.

Tweede lid:

In de bodem kan zich bodemvreemd materiaal bevinden. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal (juridisch is dan geen sprake van bodem), wordt gebruik gemaakt van andere onderzoekrichtlijnen dan bij bodem met minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat wordt de bodem onderzocht met een asbestonderzoek volgens NEN 5707 als sprake is van minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal vindt een asbestonderzoek plaats volgens NEN 5897.

Derde lid:

Voordat de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt uitgevoerd, dient eerst te worden onderzocht of de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd, verdacht is op het voorkomen van een specifieke bodemverontreiniging. Hiertoe wordt een zogenoemd vooronderzoek bodem verricht. Het uitgangspunt van het Besluit activiteiten leefomgeving is dat als uit het uitgevoerde vooronderzoek bodem blijkt dat sprake is van een verdenking op de

Concept

aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem, een verkennend bodemonderzoek (en eventueel een asbestonderzoek) moet worden uitgevoerd. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Op grond van de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 moest er na een vooronderzoek een verkennend bodemonderzoek volgen, met - onder bepaalde voorwaarden - een uitzondering voor de locaties waarvan na vooronderzoek bleek dat de locaties onverdacht zijn of dat de gerezen verdenkingen een verkennend bodemonderzoek niet rechtvaardigen. Dit gold voor locaties die vallen binnen BKK-zones 1 en 2 van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) Regio Amstelland en Meerlanden. Dit is in het derde lid beleidsneutraal omgezet naar het omgevingsplan. Binnen de gemeente Amstelveen is in BKK-zone 1 of 2 van de Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden een verkennend onderzoek alleen verplicht als uit het vooronderzoek bodem een verdenking op specifieke bodemverontreiniging naar voren komt. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Vierde lid:

De verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren zoals opgenomen in het derde lid, ook als uit het vooronderzoek bodem geen verdenking op een specifieke bodemverontreiniging volgt, geldt niet bij tijdelijke bouwwerken, waarbij er geen of nauwelijks verdenkingen zijn van een specifieke bodemverontreiniging (puntbron) op basis van het vooronderzoek.

Onder een tijdelijk bouwwerk wordt volgens bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie verstaan.

Vijfde lid:

Om het mogelijk te maken dat de gegevens uit een bodemonderzoeksrapport na beoordeling, geautomatiseerd en efficiënt kunnen worden ingevoerd in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, regelt het vijfde lid dat de resultaten van een bodemonderzoek (gegevens over de bodem en het grondwater) ook moeten worden verstrekt in het XML-formaat (naast indiening van het gehele onderzoeksrapport in PDF-formaat) voor zover de gegevens zich daarvoor lenen. Dit sluit aan bij de beoordelingsrichtlijnen en protocollen van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) die van toepassing zijn op de organisaties die bodemonderzoek verrichten. In die richtlijnen en protocollen wordt voor de digitale uitwisseling van bodemgegevens uitgegaan van de datastandaard SIKB0101 waarin het bestandsformaat XML is voorgeschreven.

Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat. Zie voor de verdere eisen die worden gesteld aan de aanlevering van bodemonderzoeksresultaten het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Amstelveen.

Artikel 6.72 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een woonwagen

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van

concept

het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota zijn welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In het vierde lid is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk wordt verleend. Het artikel is een voortzetting van artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De vergunning wordt alleen verleend als het bouwplan niet in strijd is met de regels die in dit omgevingsplan zijn gesteld over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken en dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota Amstelveen. Die criteria zijn vertaald in de beoordelingsregels in dit artikel over het uiterlijk van een bouwwerk.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

De redactie van de aanhef sluit aan bij artikel 8.0a, eerste lid, van het Bkl. Het imperatieve karakter (‘wordt verleend’) houdt in dat de vergunning moet worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de daarvoor gestelde regels in het omgevingsplan. Er kunnen buiten het omgevingsplan om dus geen aanvullende redenen worden gehanteerd om een vergunning toch te weigeren. Het limitatieve karakter komt tot uiting doordat ‘alleen’ op grondslag van de in het omgevingsplan gestelde regels het ‘binnenplans’ verlenen van een vergunning mogelijk is. Als het bevoegd gezag op basis van de regels in het omgevingsplan tot het oordeel komt dat vergunningverlening niet mogelijk of (bij beslissingsruimte) niet wenselijk is, moet de activiteit als strijdig met het omgevingsplan worden aangemerkt. In dat geval is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een verdere toelichting hierover wordt verwezen naar de nota van toelichting bij artikel 8.0a van het Bkl.

Overige beoordelingsregels voor het bouwen van een woonwagen zijn opgenomen in de artikelen 6.71, 6.74, 6.75, 6.77 en 6.78.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder b, en tweede lid, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.73 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning het bevoegd gezag advies vraagt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft als taak het bevoegd gezag te adviseren over aanvragen om omgevingsvergunningen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

concept

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft onder andere advies over bouwwerken waar voorheen de welstandscommissie advies over gaf.

Artikel 6.74 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonwagen tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

Artikel 6.75 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

In dit artikel zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen die gelden als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Eerste lid

In dit lid is het beoordelingskader opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt getoetst.

Eerste lid, onder a: Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is in het tweede tot en met vierde lid opgenomen.

Eerste lid, onder b: Bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend als aannemelijk is dat een sanerende maatregel wordt genomen (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De sanerende maatregel wordt genomen voorafgaand aan of tijdens de bouw en in ieder geval voor het in gebruik nemen van het bodemgevoelige gebouw. Het gaat om een sanering als bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een sanering onder het overgangsrecht.

Eerste lid, onder c en d: In aanvulling op de artikelen 22.29 en 22.30 zoals die bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren geworden van dit omgevingsplan stelt de gemeente Amstelveen aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen op verontreinigde bodem. In de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 was opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voor bouwen (van een bodemgevoelig gebouw) voorschriften konden worden verbonden om de bodem alsnog geschikt te maken. Om een grondslag voor een dergelijk voorschrift in het omgevingsplan te creëren zijn de onderdelen c en d toegevoegd aan het eerste lid. De onderdelen c en d van dit lid zijn een invulling van artikel 2.4.2 van de model bouwverordening van de VNG.

Volgens onderdeel c kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden verleend als het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw (en ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). Als er wel verontreiniging in de bodem aanwezig is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw maar aannemelijk is dat met een maatregel of voorziening de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel kan de omgevingsvergunning ook worden verleend onder het voorschrijven van die maatregelen of voorzieningen (zolang ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). De maatregelen en voorzieningen staan in artikel 6.76 genoemd. Onderdelen c en d werken als een vangnet voor niet-genormeerde stoffen, voor stoffen die in bepaalde situaties gezondheidsrisico's geven onder de waarde toelaatbare kwaliteit bodem of een verontreiniging van

concept

het grondwater die gezondheidsrisico's tot gevolg heeft. Genormeerde stoffen zijn in de meeste gevallen voldoende geregeld met de onderdelen a en b.

Tweede lid

In het tweede lid staat een omschrijving van een sanerende maatregel. Een sanerende maatregel is een maatregel die getroffen wordt om schadelijke gezondheidseffecten van bodemverontreiniging weg te nemen. Bij het uitvoeren van sanerende maatregelen zijn er twee mogelijkheden:

- Het uitvoeren van de sanering vindt plaats volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit zijn de regels over het saneren van de bodem; of

- De sanering vindt plaats onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor saneringen staat in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem. Volgens dat artikel blijven de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen van toepassing op saneringen als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

a. een besluit is genomen dat spoedige sanering noodzakelijk is;

b. een (deel)saneringsplan Wet bodembescherming is ingediend; of

c. een melding is gedaan volgens het Besluit uniforme saneringen.

Met een sanering onder het overgangsrecht kan een vergelijkbaar resultaat worden behaald als met een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 (Saneren van de bodem) van het Besluit activiteiten leefomgeving. Zowel een sanering onder het Besluit activiteiten leefomgeving als onder het overgangsrecht is erop gericht dat de gebruikers van het gebouw geen ontoelaatbare schadelijke gezondheidseffecten ondervinden door een verontreiniging van de bodem.

Derde lid

Derde lid onder a: Net als onder de voormalige Wet bodembescherming, is in dit lid bepaald dat sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie is overschreden in meer dan 25 m^3 bodemvolume. Voor de waarde toelaatbare kwaliteit bodem houdt de gemeente Amstelveen voor de meeste gevallen de interventiewaarden bodemkwaliteit aan. Deze interventiewaarden staan in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Anders dan bij een saneringsgeval onder de Wet bodembescherming is het voor de beoordeling van de aanvraag niet nodig om de exacte hoeveelheid verontreiniging of de contour voor een bepaalde concentratie stoffen in beeld te brengen. De regel is niet gericht op het opsporen en aanpakken van heel kleine verontreinigingen. Er zijn alleen maatregelen nodig als het gaat om een verontreiniging in meer dan 25 m^3 bodemvolume boven de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Derde lid, onder b: Voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) zijn geen interventiewaarden bodemkwaliteit vastgesteld en zijn dus ook geen interventiewaarden voor PFAS opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor de bescherming van de gezondheid van de gebruikers van het gebouw is het nodig om voor PFAS waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Ook bij een verontreiniging met PFAS geldt de ondergrens van 25 m^3 bodemvolume.

Voor PFAS in de vaste bodem is aangesloten bij de INEV's (Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging). De INEV's zijn afkomstig van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) en gelden als de meest actuele wetenschappelijke inzichten.

Vierde lid

De ondergrens van 25 m^3 bodemvolume, zoals die in het tweede lid wordt aangehouden, geldt niet voor asbest, omdat asbest ook in kleine hoeveelheden gevaar voor de gezondheid kan opleveren. Bij het aantreffen van asbest in de bodem boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, ongeacht het volume, moeten sanerende maatregelen worden genomen. De uitzondering op het volumecriterium van 25m^3 voor asbest is een voortzetting van het beleid in de Circulaire bodemsanering onder de voormalige Wet bodembescherming.

Vijfde lid

Concept

In het vijfde lid worden waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood vastgesteld. De gemeente Amstelveen wil haar inwoners aanvullend beschermen tegen schadelijke gevolgen van bodemlood. Het RIVM en de GGD hebben in 2016 [https://www.rivm.nl/publicaties/diffuse-loodveront-reiniging-in-bodem-advies-voor-gemeenschappelijk-beleidskader] bepaald dat de interventiewaarde voor lood onvoldoende bescherming biedt voor met name de ontwikkeling van de hersenen van jonge kinderen. Daarom volgt de gemeente het advies van het RIVM en de GGD op: op locaties waar verwacht wordt dat kinderen vaak in aanraking kunnen komen met de bodem (zoals een tuin of buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school), wordt een afwijkende waarde voor lood gehanteerd op basis van de risicowaardes van het RIVM en de GGD. In afwijking van het uitgangspunt in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt hierbij uitgegaan van de gemeten waarde, zonder dat een bodemtypecorrectie wordt toegepast. Voor het toetsen of sprake is van gezondheidsrisico's kan het beste van de gemeten waarde wordt uitgegaan. Dit is in lijn met het advies van de GGD over lood.

Bij een bodemgevoelige gebruiksfunctie waar geen contact met de bodem door jonge kinderen voor de hand ligt, zoals winkels of kantoren met eventuele buitenruimte of tuin, wordt de interventiewaarde aangehouden conform de bijlage IIA Bal (met bodemtypecorrectie).

In de onderstaande tabel zijn voor een beter begrip voor verschillende bodemgevoelige gebouwen de waarden voor de stoffen lood en PFAS weergegeven.

Waarden voor lood en PFAS voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfunctie

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	Waarden lood (in mg/kg ds)	Waarden PFOA (in µg /kg ds)	Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een: a. woning b. kinderdagverblijf c. school	370	60	59
Ter plaatse van het gebouw: a. woning b. kinderdagverblijf c. school Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: a. winkel, kantoor, overige bodemgevoelige gebouwen	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder c, 22.30 en 22.31 van de bruidsschat (tijdelijk deel). Dit in aanvulling met regels in overleg met de Omgevingsdienst.

Artikel 6.76 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

Eerste lid

Dit lid bepaalt dat aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw die wordt verleend terwijl de bodem verontreinigd is boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem, in ieder geval het voorschrift wordt verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, een sanering van de bodem is uitgevoerd (onderdeel a) en het bevoegd gezag hierover een week voor ingebruikname wordt geïnformeerd (onderdeel b).

Eerste lid, onder a: Dit onderdeel is opgenomen om te waarborgen dat bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem de sanering ook daadwerkelijk plaatsvindt. Hierdoor zijn er handhavingsmogelijkheden als tijdens de bouw bijvoorbeeld geen dampdichte vloer of geen mechanische ventilatie wordt gerealiseerd (bouwkundige maatregelen die onderdeel kunnen uitmaken van een sanering). Hiermee is het ook mogelijk om tijdens de bouw te handhaven, in plaats van alleen nadat er gebouwd is. Dit onderdeel geeft invulling aan artikel 5.89k van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Eerste lid, onder b: Onderdeel b verplicht de initiatiefnemer om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier

concept

de sanering is uitgevoerd. De termijn van een week geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om voldoende en tijdig toezicht te houden en om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat de bodem of het gebouw geschikt is gemaakt voor het bodemgevoelige gebruik. Dit lid geeft invulling aan artikel 5.89m van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering (artikel 4.1246).

Tweede lid

Als sprake is van een bodemverontreiniging met niet-genormeerde stoffen of ander stoffen die ongewenste gezondheidseffecten kunnen hebben, kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden waarin een of meer maatregelen en voorzieningen verplicht worden gesteld met het oog op het alsnog geschikt maken van de bodem of het gebouw. Deze maatregelen of voorzieningen voorkomen dat gebruikers van het gebouw aan een ongezonde situatie worden blootgesteld en zijn vergelijkbaar met de genoemde saneringsmaatregelen in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Derde lid

In dit lid is de verplichting voor de initiatiefnemer opgenomen om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de maatregelen of voorzieningen (als bedoeld in het tweede lid) zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.77 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen woonwagen bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels in deze paragraaf, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. Als vergunningverlening op grond van de beoordelingsregels in deze paragraaf niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplans worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplans een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

concept

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.32 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen woonwagen met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

Deze beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit deze paragraaf wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel 22.33, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34986, nr. 9, p. 35-42).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.33 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

concept

Artikel 6.79 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een ondergronds bouwwerk.

Artikel 6.80 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met wel oogmerken de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 6.81 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen ondergronds bouwwerk

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze afdeling is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om naast bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, ook andere veelvoorkomende kleine bouwwerken als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Voor ondergronds bouwen geldt dat echter niet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.82 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Concept

Artikel 6.83 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

In dit artikel staan de aanvraagvereisten die specifiek verband houden met de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De aanvraagvereisten in dit artikel zijn aanvullend op de aanvraagvereisten in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onder j, zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan. Aanvullend daarop zijn het tweede tot en met vijfde lid toegevoegd voor een beleidsneutrale voortzetting van de regels over bouwen op verontreinigde bodem in artikel 8 van de Woningwet en onder de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019.

Eerste lid:

Volgens artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het verplicht om in het omgevingsplan te eisen dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw bodemonderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden verstrekt. Daarom verplicht dit onderdeel om bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij de aanvraag in te dienen. Het bodemonderzoek is nodig om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, of om eventueel vast te stellen of er andere verontreinigingen aanwezig zijn, die niet in het standaard stoffenpakket zijn opgenomen, maar waarvoor wel een interventiewaarde bodem is vastgesteld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan ook sprake zijn van niet-genormeerde stoffen, waarvoor wel een detectiegrens is bepaald, maar geen interventiewaarde. In dat geval kunnen sanerende maatregelen of de maatregelen of voorzieningen bedoeld in artikel b.2, eerste lid, onder d, een voorwaarde zijn voor het bouwen.

Als sprake is van overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moeten daarnaast gegevens en bescheiden worden verstrekt die aannemelijk maken dat een sanering zal plaatsvinden. Dat kan bijvoorbeeld een melding zijn als bedoeld in artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een ingediend saneringsplan onder de Wet bodembescherming, of een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

Als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering is een onderbouwing noodzakelijk dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie, eventueel na het nemen van maatregelen zoals bedoeld in artikel 6.87, eerste lid onder d. Een voorbeeld van een risico voor de gezondheid is dat de TCL (Toelaatbare Concentratie in Lucht) in potentieel wordt overschreden in het bodemgevoelige gebouw. Voor de toetsing kan gebruik worden gemaakt van een programma zoals Volasoil, een onderdeel van de Risicotoolbox bodem van het RIVM.

Tweede lid:

In de bodem kan zich bodemvreemd materiaal bevinden. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal (juridisch is dan geen sprake van bodem), wordt gebruik gemaakt van andere onderzoekrichtlijnen dan bij bodem met minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat wordt de bodem onderzocht met een asbestonderzoek volgens NEN 5707 als sprake is van minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal vindt een asbestonderzoek plaats volgens NEN 5897.

Derde lid:

Voordat de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt uitgevoerd, dient eerst te worden onderzocht of de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd, verdacht is op het voorkomen van een specifieke bodemverontreiniging. Hiertoe wordt een zogenoemd vooronderzoek bodem verricht. Het uitgangspunt van het Besluit activiteiten leefomgeving is dat als uit het uitgevoerde vooronderzoek bodem blijkt dat sprake is van een verdenking op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem, een verkennend bodemonderzoek (en eventueel een asbestonderzoek) moet worden uitgevoerd. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage

Concept

bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Op grond van de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 moest er na een vooronderzoek een verkennend bodemonderzoek volgen, met - onder bepaalde voorwaarden - een uitzondering voor de locaties waarvan na vooronderzoek bleek dat de locaties onverdacht zijn of dat de gerezen verdenkingen een verkennend bodemonderzoek niet rechtvaardigen. Dit gold voor locaties die vallen binnen BKK-zones 1 en 2 van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) Regio Amstelland en Meerlanden. Dit is in het derde lid beleidsneutraal omgezet naar het omgevingsplan. Binnen de gemeente Amstelveen is in BKK-zone 1 of 2 van de Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden een verkennend onderzoek alleen verplicht als uit het vooronderzoek bodem een verdenking op specifieke bodemverontreiniging naar voren komt. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Vierde lid:

De verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren zoals opgenomen in het derde lid, ook als uit het vooronderzoek bodem geen verdenking op een specifieke bodemverontreiniging volgt, geldt niet bij tijdelijke bouwwerken, waarbij er geen of nauwelijks verdenkingen zijn van een specifieke bodemverontreiniging (puntbron) op basis van het vooronderzoek.

Onder een tijdelijk bouwwerk wordt volgens bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie verstaan.

Vijfde lid:

Om het mogelijk te maken dat de gegevens uit een bodemonderzoeksrapport na beoordeling, geautomatiseerd en efficiënt kunnen worden ingevoerd in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, regelt het vijfde lid dat de resultaten van een bodemonderzoek (gegevens over de bodem en het grondwater) ook moeten worden verstrekt in het XML-formaat (naast indiening van het gehele onderzoeksrapport in PDF-formaat) voor zover de gegevens zich daarvoor lenen. Dit sluit aan bij de beoordelingsrichtlijnen en protocollen van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) die van toepassing zijn op de organisaties die bodemonderzoek verrichten. In die richtlijnen en protocollen wordt voor de digitale uitwisseling van bodemgegevens uitgegaan van de datastandaard SIKB0101 waarin het bestandsformaat XML is voorgeschreven.

Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat. Zie voor de verdere eisen die worden gesteld aan de aanlevering van bodemonderzoeksresultaten het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Amstelveen.

Artikel 6.86 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen ondergronds bouwwerk tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

concept

Artikel 6.87 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

In dit artikel zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen die gelden als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Eerste lid

In dit lid is het beoordelingskader opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt getoetst.

Eerste lid, onder a: Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is in het tweede tot en met vierde lid opgenomen.

Eerste lid, onder b: Bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend als aannemelijk is dat een sanerende maatregel wordt genomen (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De sanerende maatregel wordt genomen voorafgaand aan of tijdens de bouw en in ieder geval voor het in gebruik nemen van het bodemgevoelige gebouw. Het gaat om een sanering als bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een sanering onder het overgangsrecht.

Eerste lid, onder c en d: In aanvulling op de artikelen 22.29 en 22.30 zoals die bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren geworden van dit omgevingsplan stelt de gemeente Amstelveen aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen op verontreinigde bodem. In de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 was opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voor bouwen (van een bodemgevoelig gebouw) voorschriften konden worden verbonden om de bodem alsnog geschikt te maken. Om een grondslag voor een dergelijk voorschrift in het omgevingsplan te creëren zijn de onderdelen c en d toegevoegd aan het eerste lid. De onderdelen c en d van dit lid zijn een invulling van artikel 2.4.2 van de model bouwverordening van de VNG.

Volgens onderdeel c kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden verleend als het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw (en ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). Als er wel verontreiniging in de bodem aanwezig is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw maar aannemelijk is dat met een maatregel of voorziening de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel kan de omgevingsvergunning ook worden verleend onder het voorschrijven van die maatregelen of voorzieningen (zolang ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). De maatregelen en voorzieningen staan in artikel 6.88 genoemd. Onderdelen c en d werken als een vangnet voor niet-genormeerde stoffen, voor stoffen die in bepaalde situaties gezondheidsrisico's geven onder de waarde toelaatbare kwaliteit bodem of een verontreiniging van het grondwater die gezondheidsrisico's tot gevolg heeft. Genormeerde stoffen zijn in de meeste gevallen voldoende geregeld met de onderdelen a en b.

Tweede lid

In het tweede lid staat een omschrijving van een sanerende maatregel. Een sanerende maatregel is een maatregel die getroffen wordt om schadelijke gezondheidseffecten van bodemverontreiniging weg te nemen. Bij het uitvoeren van sanerende maatregelen zijn er twee mogelijkheden:

- Het uitvoeren van de sanering vindt plaats volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit zijn de regels over het saneren van de bodem; of

- De sanering vindt plaats onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor saneringen staat in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem. Volgens dat artikel blijven de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen van toepassing op saneringen als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

a. een besluit is genomen dat spoedige sanering noodzakelijk is;

concept

b. een (deel)saneringsplan Wet bodembescherming is ingediend; of

c. een melding is gedaan volgens het Besluit uniforme saneringen.

Met een sanering onder het overgangsrecht kan een vergelijkbaar resultaat worden behaald als met een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 (Saneren van de bodem) van het Besluit activiteiten leefomgeving. Zowel een sanering onder het Besluit activiteiten leefomgeving als onder het overgangsrecht is erop gericht dat de gebruikers van het gebouw geen ontoelaatbare schadelijke gezondheidseffecten ondervinden door een verontreiniging van de bodem.

Derde lid

Derde lid onder a: Net als onder de voormalige Wet bodembescherming, is in dit lid bepaald dat sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie is overschreden in meer dan 25 m^3 bodemvolume. Voor de waarde toelaatbare kwaliteit bodem houdt de gemeente Amstelveen voor de meeste gevallen de interventiewaarden bodemkwaliteit aan. Deze interventiewaarden staan in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Anders dan bij een saneringsgeval onder de Wet bodembescherming is het voor de beoordeling van de aanvraag niet nodig om de exacte hoeveelheid verontreiniging of de contour voor een bepaalde concentratie stoffen in beeld te brengen. De regel is niet gericht op het opsporen en aanpakken van heel kleine verontreinigingen. Er zijn alleen maatregelen nodig als het gaat om een verontreiniging in meer dan 25 m^3 bodemvolume boven de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Derde lid, onder b: Voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) zijn geen interventiewaarden bodemkwaliteit vastgesteld en zijn dus ook geen interventiewaarden voor PFAS opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor de bescherming van de gezondheid van de gebruikers van het gebouw is het nodig om voor PFAS waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Ook bij een verontreiniging met PFAS geldt de ondergrens van 25 m^3 bodemvolume.

Voor PFAS in de vaste bodem is aangesloten bij de INEV's (Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging). De INEV's zijn afkomstig van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) en gelden als de meest actuele wetenschappelijke inzichten.

Vierde lid

De ondergrens van 25 m^3 bodemvolume, zoals die in het tweede lid wordt aangehouden, geldt niet voor asbest, omdat asbest ook in kleine hoeveelheden gevaar voor de gezondheid kan opleveren. Bij het aantreffen van asbest in de bodem boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, ongeacht het volume, moeten sanerende maatregelen worden genomen. De uitzondering op het volumecriterium van 25m^3 voor asbest is een voortzetting van het beleid in de Circulaire bodemsanering onder de voormalige Wet bodembescherming.

Vijfde lid

In het vijfde lid worden waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood vastgesteld. De gemeente Amstelveen wil haar inwoners aanvullend beschermen tegen schadelijke gevolgen van bodemlood. Het RIVM en de GGD hebben in 2016 [https://www.rivm.nl/publicaties/diffuse-loodveront-reiniging-in-bodem-advies-voor-gemeenschappelijk-beleidskader] bepaald dat de interventiewaarde voor lood onvoldoende bescherming biedt voor met name de ontwikkeling van de hersenen van jonge kinderen. Daarom volgt de gemeente het advies van het RIVM en de GGD op: op locaties waar verwacht wordt dat kinderen vaak in aanraking kunnen komen met de bodem (zoals een tuin of buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school), wordt een afwijkende waarde voor lood gehanteerd op basis van de risicowaardes van het RIVM en de GGD. In afwijking van het uitgangspunt in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt hierbij uitgegaan van de gemeten waarde, zonder dat een bodemtypecorrectie wordt toegepast. Voor het toetsen of sprake is van gezondheidsrisico's kan het beste van de gemeten waarde wordt uitgegaan. Dit is in lijn met het advies van de GGD over lood.

Bij een bodemgevoelige gebruiksfunctie waar geen contact met de bodem door jonge kinderen voor de hand ligt, zoals winkels of kantoren met eventuele buitenruimte of tuin, wordt de interventiewaarde aangehouden conform de bijlage IIA Bal (met bodemtypecorrectie).

concept

In de onderstaande tabel zijn voor een beter begrip voor verschillende bodemgevoelige gebouwen de waarden voor de stoffen lood en PFAS weergegeven.

Waarden voor lood en PFAS voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfunctie

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	Waarden lood (in mg/kg ds)	Waarden PFOA (in µg /kg ds)	Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een: a. woning b. kinderdagverblijf c. school	370	60	59
Ter plaatse van het gebouw: a. woning b. kinderdagverblijf c. school Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: a. winkel, kantoor, overige bodemgevoelige gebouwen	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder c, 22.30 en 22.31 van de bruidsschat (tijdelijk deel). Dit in aanvulling met regels in overleg met de Omgevingsdienst.

Artikel 6.88 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

Eerste lid

Dit lid bepaalt dat aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw die wordt verleend terwijl de bodem verontreinigd is boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem, in ieder geval het voorschrift wordt verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, een sanering van de bodem is uitgevoerd (onderdeel a) en het bevoegd gezag hierover een week voor ingebruikname wordt geïnformeerd (onderdeel b).

Eerste lid, onder a: Dit onderdeel is opgenomen om te waarborgen dat bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem de sanering ook daadwerkelijk plaatsvindt. Hierdoor zijn er handhavingsmogelijkheden als tijdens de bouw bijvoorbeeld geen dampdichte vloer of geen mechanische ventilatie wordt gerealiseerd (bouwkundige maatregelen die onderdeel kunnen uitmaken van een sanering). Hiermee is het ook mogelijk om tijdens de bouw te handhaven, in plaats van alleen nadat er gebouwd is. Dit onderdeel geeft invulling aan artikel 5.89k van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Eerste lid, onder b: Onderdeel b verplicht de initiatiefnemer om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de sanering is uitgevoerd. De termijn van een week geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om voldoende en tijdig toezicht te houden en om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat de bodem of het gebouw geschikt is gemaakt voor het bodemgevoelige gebruik. Dit lid geeft invulling aan artikel 5.89m van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering (artikel 4.1246).

Tweede lid

Als sprake is van een bodemverontreiniging met niet-genormeerde stoffen of ander stoffen die ongewenste gezondheidseffecten kunnen hebben, kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden waarin een of meer maatregelen en voorzieningen verplicht worden gesteld met het oog op het alsnog geschikt maken van de bodem of het gebouw. Deze maatregelen of voorzieningen voorkomen dat gebruikers van het gebouw aan een ongezonde situatie worden blootgesteld en zijn vergelijkbaar met de genoemde saneringsmaatregelen in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Derde lid

concept

In dit lid is de verplichting voor de initiatiefnemer opgenomen om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de maatregelen of voorzieningen (als bedoeld in het tweede lid) zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.89 Beoordelingsregel omgevingsvergunning ondergronds bouwen bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels in deze paragraaf, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. Als vergunningverlening op grond van de beoordelingsregels in deze paragraaf niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplans worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplans een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.32 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.90 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen ondergronds bouwwerk met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

Deze beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit deze paragraaf wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel 22.33, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit

Concept

van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34986, nr. 9, p. 35-42).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.33 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.91 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een agrarische bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken. In het derde lid is aangegeven op welke bouwwerken de regels in deze paragraaf niet van toepassing zijn.

Artikel 6.92 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met wel oogmerken de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 6.93 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder

concept

a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze afdeling is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om naast bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, ook andere veelvoorkomende kleine bouwwerken als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Voor het bouwen van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken geldt dat echter niet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.94 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen of veranderen bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 6.97 van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.95 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

In dit artikel staan de aanvraagvereisten die specifiek verband houden met de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De aanvraagvereisten in dit artikel zijn aanvullend op de aanvraagvereisten in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onder j, zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan. Aanvullend daarop zijn het tweede tot en met vijfde lid toegevoegd voor een beleidsneutrale voortzetting van de regels over bouwen op verontreinigde bodem in artikel 8 van de Woningwet en onder de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019.

concept

Eerste lid:

Volgens artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het verplicht om in het omgevingsplan te eisen dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw bodemonderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden verstrekt. Daarom verplicht dit onderdeel om bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij de aanvraag in te dienen. Het bodemonderzoek is nodig om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, of om eventueel vast te stellen of er andere verontreinigingen aanwezig zijn, die niet in het standaard stoffenpakket zijn opgenomen, maar waarvoor wel een interventiewaarde bodem is vastgesteld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan ook sprake zijn van niet-genormeerde stoffen, waarvoor wel een detectiegrens is bepaald, maar geen interventiewaarde. In dat geval kunnen sanerende maatregelen of de maatregelen of voorzieningen bedoeld in artikel b.2, eerste lid, onder d, een voorwaarde zijn voor het bouwen.

Als sprake is van overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moeten daarnaast gegevens en bescheiden worden verstrekt die aannemelijk maken dat een sanering zal plaatsvinden. Dat kan bijvoorbeeld een melding zijn als bedoeld in artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een ingediend saneringsplan onder de Wet bodembescherming, of een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

Als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering is een onderbouwing noodzakelijk dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie, eventueel na het nemen van maatregelen zoals bedoeld in artikel 6.100, eerste lid onder d. Een voorbeeld van een risico voor de gezondheid is dat de TCL (Toelaatbare Concentratie in Lucht) in potentieel wordt overschreden in het bodemgevoelige gebouw. Voor de toetsing kan gebruik worden gemaakt van een programma zoals Volasoil, een onderdeel van de Risicotoolbox bodem van het RIVM.

Tweede lid:

In de bodem kan zich bodemvreemd materiaal bevinden. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal (juridisch is dan geen sprake van bodem), wordt gebruik gemaakt van andere onderzoekrichtlijnen dan bij bodem met minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat wordt de bodem onderzocht met een asbestonderzoek volgens NEN 5707 als sprake is van minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal vindt een asbestonderzoek plaats volgens NEN 5897.

Derde lid:

Voordat de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt uitgevoerd, dient eerst te worden onderzocht of de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd, verdacht is op het voorkomen van een specifieke bodemverontreiniging. Hiertoe wordt een zogenoemd vooronderzoek bodem verricht. Het uitgangspunt van het Besluit activiteiten leefomgeving is dat als uit het uitgevoerde vooronderzoek bodem blijkt dat sprake is van een verdenking op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem, een verkennend bodemonderzoek (en eventueel een asbestonderzoek) moet worden uitgevoerd. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Op grond van de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 moest er na een vooronderzoek een verkennend bodemonderzoek volgen, met - onder bepaalde voorwaarden - een uitzondering voor de locaties waarvan na vooronderzoek bleek dat de locaties onverdacht zijn of dat de gerezen verdenkingen een verkennend bodemonderzoek niet rechtvaardigen. Dit gold voor locaties die vallen binnen BKK-zones 1 en 2 van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) Regio Amstelland en Meerlanden. Dit is in het derde lid beleidsneutraal omgezet naar het omgevingsplan. Binnen de gemeente Amstelveen is in BKK-zone 1 of 2 van de Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden een verkennend onderzoek alleen verplicht als uit het vooronderzoek bodem een verdenking op specifieke bodemverontreiniging naar voren komt. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage

Concept

bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Vierde lid:

De verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren zoals opgenomen in het derde lid, ook als uit het vooronderzoek bodem geen verdenking op een specifieke bodemverontreiniging volgt, geldt niet bij tijdelijke bouwwerken, waarbij er geen of nauwelijks verdenkingen zijn van een specifieke bodemverontreiniging (puntbron) op basis van het vooronderzoek.

Onder een tijdelijk bouwwerk wordt volgens bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie verstaan.

Vijfde lid:

Om het mogelijk te maken dat de gegevens uit een bodemonderzoeksrapport na beoordeling, geautomatiseerd en efficiënt kunnen worden ingevoerd in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, regelt het vijfde lid dat de resultaten van een bodemonderzoek (gegevens over de bodem en het grondwater) ook moeten worden verstrekt in het XML-formaat (naast indiening van het gehele onderzoeksrapport in PDF-formaat) voor zover de gegevens zich daarvoor lenen. Dit sluit aan bij de beoordelingsrichtlijnen en protocollen van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) die van toepassing zijn op de organisaties die bodemonderzoek verrichten. In die richtlijnen en protocollen wordt voor de digitale uitwisseling van bodemgegevens uitgegaan van de datastandaard SIKB0101 waarin het bestandsformaat XML is voorgeschreven.

Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat. Zie voor de verdere eisen die worden gesteld aan de aanlevering van bodemonderzoeksresultaten het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Amstelveen.

Artikel 6.97 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota zijn welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In het vierde lid is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

concept

Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.

Overige beoordelingsregels voor het bouwen van een agrarische bedrijfswoning zijn opgenomen in de artikelen 6.96, 6.99, 6.100, 6.102 en 6.103.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder b, en tweede lid, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.98 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning het bevoegd gezag advies vraagt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft als taak het bevoegd gezag te adviseren over aanvragen om omgevingsvergunningen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft onder andere advies over bouwwerken waar voorheen de welstandscommissie advies over gaf.

Artikel 6.99 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen of veranderen bedrijfswoning tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

Artikel 6.100 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

In dit artikel zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen die gelden als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Eerste lid

In dit lid is het beoordelingskader opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt getoetst.

Eerste lid, onder a: Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is in het tweede tot en met vierde lid opgenomen.

Eerste lid, onder b: Bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend als aannemelijk is dat een sanerende maatregel wordt genomen (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De sanerende maatregel wordt genomen voorafgaand aan of tijdens de bouw en in ieder geval voor het in gebruik nemen van het bodemgevoelige gebouw. Het gaat om een sanering als bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een sanering onder het overgangsrecht.

Eerste lid, onder c en d: In aanvulling op de artikelen 22.29 en 22.30 zoals die bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren geworden van dit omgevingsplan stelt de gemeente Amstelveen aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen op verontreinigde bodem. In de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 was opgenomen dat aan de omge-

Concept

vingsvergunning voor bouwen (van een bodemgevoelig gebouw) voorschriften konden worden verbonden om de bodem alsnog geschikt te maken. Om een grondslag voor een dergelijk voorschrift in het omgevingsplan te creëren zijn de onderdelen c en d toegevoegd aan het eerste lid. De onderdelen c en d van dit lid zijn een invulling van artikel 2.4.2 van de model bouwverordening van de VNG.

Volgens onderdeel c kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden verleend als het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw (en ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). Als er wel verontreiniging in de bodem aanwezig is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw maar aannemelijk is dat met een maatregel of voorziening de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel kan de omgevingsvergunning ook worden verleend onder het voorschrijven van die maatregelen of voorzieningen (zolang ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). De maatregelen en voorzieningen staan in artikel 6.101 genoemd. Onderdelen c en d werken als een vangnet voor niet-genormeerde stoffen, voor stoffen die in bepaalde situaties gezondheidsrisico's geven onder de waarde toelaatbare kwaliteit bodem of een verontreiniging van het grondwater die gezondheidsrisico's tot gevolg heeft. Genormeerde stoffen zijn in de meeste gevallen voldoende geregeld met de onderdelen a en b.

Tweede lid

In het tweede lid staat een omschrijving van een sanerende maatregel. Een sanerende maatregel is een maatregel die getroffen wordt om schadelijke gezondheidseffecten van bodemverontreiniging weg te nemen. Bij het uitvoeren van sanerende maatregelen zijn er twee mogelijkheden:

- Het uitvoeren van de sanering vindt plaats volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit zijn de regels over het saneren van de bodem; of

- De sanering vindt plaats onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor saneringen staat in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem. Volgens dat artikel blijven de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen van toepassing op saneringen als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

a. een besluit is genomen dat spoedige sanering noodzakelijk is;

b. een (deel)saneringsplan Wet bodembescherming is ingediend; of

c. een melding is gedaan volgens het Besluit uniforme saneringen.

Met een sanering onder het overgangsrecht kan een vergelijkbaar resultaat worden behaald als met een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 (Saneren van de bodem) van het Besluit activiteiten leefomgeving. Zowel een sanering onder het Besluit activiteiten leefomgeving als onder het overgangsrecht is erop gericht dat de gebruikers van het gebouw geen ontoelaatbare schadelijke gezondheidseffecten ondervinden door een verontreiniging van de bodem.

Derde lid

Derde lid onder a: Net als onder de voormalige Wet bodembescherming, is in dit lid bepaald dat sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie is overschreden in meer dan 25 m^3 bodemvolume. Voor de waarde toelaatbare kwaliteit bodem houdt de gemeente Amstelveen voor de meeste gevallen de interventiewaarden bodemkwaliteit aan. Deze interventiewaarden staan in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Anders dan bij een saneringsgeval onder de Wet bodembescherming is het voor de beoordeling van de aanvraag niet nodig om de exacte hoeveelheid verontreiniging of de contour voor een bepaalde concentratie stoffen in beeld te brengen. De regel is niet gericht op het opsporen en aanpakken van heel kleine verontreinigingen. Er zijn alleen maatregelen nodig als het gaat om een verontreiniging in meer dan 25 m^3 bodemvolume boven de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Derde lid, onder b: Voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) zijn geen interventiewaarden bodemkwaliteit vastgesteld en zijn dus ook geen interventiewaarden voor PFAS opgenomen in bijlage IIA

concept

bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor de bescherming van de gezondheid van de gebruikers van het gebouw is het nodig om voor PFAS waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Ook bij een verontreiniging met PFAS geldt de ondergrens van 25 m^3 bodemvolume.

Voor PFAS in de vaste bodem is aangesloten bij de INEV's (Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging). De INEV's zijn afkomstig van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) en gelden als de meest actuele wetenschappelijke inzichten.

Vierde lid

De ondergrens van 25 m^3 bodemvolume, zoals die in het tweede lid wordt aangehouden, geldt niet voor asbest, omdat asbest ook in kleine hoeveelheden gevaar voor de gezondheid kan opleveren. Bij het aantreffen van asbest in de bodem boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, ongeacht het volume, moeten sanerende maatregelen worden genomen. De uitzondering op het volumecriterium van 25m^3 voor asbest is een voortzetting van het beleid in de Circulaire bodemsanering onder de voormalige Wet bodembescherming.

Vijfde lid

In het vijfde lid worden waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood vastgesteld. De gemeente Amstelveen wil haar inwoners aanvullend beschermen tegen schadelijke gevolgen van bodemlood. Het RIVM en de GGD hebben in 2016 [https://www.rivm.nl/publicaties/diffuse-loodveront-reiniging-in-bodem-advies-voor-gemeenschappelijk-beleidskader] bepaald dat de interventiewaarde voor lood onvoldoende bescherming biedt voor met name de ontwikkeling van de hersenen van jonge kinderen. Daarom volgt de gemeente het advies van het RIVM en de GGD op: op locaties waar verwacht wordt dat kinderen vaak in aanraking kunnen komen met de bodem (zoals een tuin of buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school), wordt een afwijkende waarde voor lood gehanteerd op basis van de risicowaardes van het RIVM en de GGD. In afwijking van het uitgangspunt in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt hierbij uitgegaan van de gemeten waarde, zonder dat een bodemtypecorrectie wordt toegepast. Voor het toetsen of sprake is van gezondheidsrisico's kan het beste van de gemeten waarde wordt uitgegaan. Dit is in lijn met het advies van de GGD over lood.

Bij een bodemgevoelige gebruiksfunctie waar geen contact met de bodem door jonge kinderen voor de hand ligt, zoals winkels of kantoren met eventuele buitenruimte of tuin, wordt de interventiewaarde aangehouden conform de bijlage IIA Bal (met bodemtypecorrectie).

In de onderstaande tabel zijn voor een beter begrip voor verschillende bodemgevoelige gebouwen de waarden voor de stoffen lood en PFAS weergegeven.

Waarden voor lood en PFAS voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfunctie

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	**Waarden lood (in mg/kg ds)**	**Waarden PFOA (in µg /kg ds)**	**Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)**
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een: a. woning b. kinderdagverblijf c. school	370	60	59
Ter plaatse van het gebouw: a. woning b. kinderdagverblijf c. school Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: a. winkel, kantoor, overige bodemgevoelige gebouwen	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder c, 22.30 en 22.31 van de bruidsschat (tijdelijk deel). Dit in aanvulling met regels in overleg met de Omgevingsdienst.

concept

Artikel 6.101 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

Eerste lid

Dit lid bepaalt dat aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw die wordt verleend terwijl de bodem verontreinigd is boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem, in ieder geval het voorschrift wordt verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, een sanering van de bodem is uitgevoerd (onderdeel a) en het bevoegd gezag hierover een week voor ingebruikname wordt geïnformeerd (onderdeel b).

Eerste lid, onder a: Dit onderdeel is opgenomen om te waarborgen dat bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem de sanering ook daadwerkelijk plaatsvindt. Hierdoor zijn er handhavingsmogelijkheden als tijdens de bouw bijvoorbeeld geen dampdichte vloer of geen mechanische ventilatie wordt gerealiseerd (bouwkundige maatregelen die onderdeel kunnen uitmaken van een sanering). Hiermee is het ook mogelijk om tijdens de bouw te handhaven, in plaats van alleen nadat er gebouwd is. Dit onderdeel geeft invulling aan artikel 5.89k van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Eerste lid, onder b: Onderdeel b verplicht de initiatiefnemer om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de sanering is uitgevoerd. De termijn van een week geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om voldoende en tijdig toezicht te houden en om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat de bodem of het gebouw geschikt is gemaakt voor het bodemgevoelige gebruik. Dit lid geeft invulling aan artikel 5.89m van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering (artikel 4.1246).

Tweede lid

Als sprake is van een bodemverontreiniging met niet-genormeerde stoffen of ander stoffen die ongewenste gezondheidseffecten kunnen hebben, kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden waarin een of meer maatregelen en voorzieningen verplicht worden gesteld met het oog op het alsnog geschikt maken van de bodem of het gebouw. Deze maatregelen of voorzieningen voorkomen dat gebruikers van het gebouw aan een ongezonde situatie worden blootgesteld en zijn vergelijkbaar met de genoemde saneringsmaatregelen in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Derde lid

In dit lid is de verplichting voor de initiatiefnemer opgenomen om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de maatregelen of voorzieningen (als bedoeld in het tweede lid) zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.102 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen bedrijfswoning en overige bijbehorende bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels in deze paragraaf, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. Als vergunningverlening op grond van de beoordelingsregels in deze paragraaf niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplans worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog

zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplans een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.32 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.103 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen bedrijfswoning met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan

Deze beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit deze paragraaf wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel 22.33, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich

concept

verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34986, nr. 9, p. 35-42).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.33 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.104 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van bijbehorende bouwwerken. In het tweede lid wordt geregeld dat de paragraaf onder meer niet van toepassing is op het bouwen van een bijbehorend bouwwerk bij een woonschip, woonwagen of een recreatiefnachtverblijf.

Artikel 6.105 Vergunningplicht en verbod bijbehorend bouwwerk

Eerste lid

In deze paragraaf zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals een berging, overkapping of erker in het voorerfgebied, een dakkapel, dakkaper of entreeportaal en een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied. Deze bijbehorende bouwwerken kunnen onder voorwaarden zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Daarnaast zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan ook nog regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Een voorbeeld is het bouwen van een dakopbouw. In dat geval is weliswaar een omgevingsvergunning nodig, maar wordt de omgevingsvergunning verleend als aan de in het tijdelijk deel opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Wordt niet voldaan aan deze voorwaarden in het tijdelijk of nieuwe deel van het omgevingsplan voldaan, dan is het bouwen van de bijbehorende bouwwerken in strijd met de regels van het omgevingsplan. Het bevoegd gezag kan dan besluiten om via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (BOPA) af te wijken van de regels van het omgevingsplan.

Is sprake van een ander bijbehorend bouwwerk dan een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied, een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, een berging, overkapping, erker of entreeportaal in het voorerfgebied, een dakkapel, dakkaper, dan is het bouwen van het bijbehorend bouwwerk niet toegestaan. Ook in dat geval kan het bevoegd gezag de afweging maken om via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (BOPA) medewerking te verlenen. Het opnemen van dit verbod voorkomt echter dat zonder een zorgvuldige afweging een ander bijbehorend bouwwerk gebouwd kan worden.

Tweede lid

Het tweede lid regelt dat het niet is toegestaan om bij een woonwagen, woonschip of woonark zoals opgenomen in artikel 6.104, tweede lid een bijbehorend bouwwerk te bouwen, tenzij dat elders is dit omgevingsplan is bepaald. Onder het omgevingsplan valt ook het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

concept

Artikel 6.106 Gebieden waar het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan

Dit artikel regelt waar het niet is toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen. In dit geval gaat het om locaties waar sprake is van een landschappelijke, natuur of cultuurhistorische waarde. op deze locaties is de realisatie van bijbehorende bouwwerken niet gewenst.

Artikel 6.107 Algemene regels bijbehorend bouwwerk

In dit artikel zijn een aantal algemene regels over het bouwen van een bijbehorend bouwwerk opgenomen. In dit artikel is onder andere geregeld dat onderdelen van artikel 2 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, die niet langer landelijk uniform vergunningvrij zijn op grond van het Bbl, op grond van het omgevingsplan onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij zijn. Het betreft hier de bijbehorende bouwwerken. Met dit artikel wordt geregeld dat het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk, mits voldaan wordt aan de hierbij gegeven randvoorwaarden en de algemene regels in deze paragraaf in overeenstemming blijft met het omgevingsplan.

Daarnaast geldt voor bijbehorende bouwwerken die niet aan de algemene regels voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken voldoen een vergunningplicht. In dit artikel is voor deze afwijkende bijbehorende bouwwerken een vergunningplicht opgenomen en aan welke beoordelingsregels ze moeten voldoen. Dit betreft onder andere de regels over de ruimtelijke kwaliteit, de aanvraagvereisten en regels over het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties.

Dit artikel is onder andere een voortzetting van artikel 22.36, onder a, onder 4, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.108 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

Dit artikel bevat de specifieke bepalingen voor bijbehorende bouwwerken, zoals die waren opgenomen in artikel 7 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht en vervolgens in de bruidsschat. Inhoudelijk zijn deze bepalingen ongewijzigd.

Oorspronkelijk hoofdgebouw

Voor de toepassing van dit artikel is het nodig dat duidelijk is wat onder het 'oorspronkelijk hoofdgebouw' moet worden verstaan. Door het begrip 'oorspronkelijk hoofdgebouw' te hanteren, wordt beoogd te voorkomen dat een bepaalde omgevingsvergunningsvrije bouwactiviteit meerdere malen achtereen plaatsvindt (dit wordt ook wel een anticumulatieregeling genoemd). Alleen aan de gevels van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag omgevingsvergunningvrij worden 'aangebouwd'. Het 'oorspronkelijk hoofdgebouw' is het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd (vgl. ABRvS 4 maart 2009, 200803923/1; ABRvS 11 juni 2014, 201309842/1/A1 en ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:238). Of een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw is vervangen door een nieuwe is in dit verband niet relevant, ook de nieuwe gevel kan in zo'n geval als 'oorspronkelijk' worden aangemerkt (vgl. ABRvS 25 november 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK4376). Valt aan de hand van verleende vergunning(en) niet meer te bepalen wat precies het oorspronkelijke hoofdgebouw is, bijvoorbeeld omdat een gebouw zo oud is dat voor de bouw nooit een vergunning is verleend omdat een vergunningplicht toen nog niet van kracht was, dan moet op basis van de historische kenmerken van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld de steenkleur of het voegwerk) worden bepaald wat de oorspronkelijke omvang was van het gebouw en welke gevels 'oorspronkelijk' zijn. Als dat geen uitkomst biedt, dan zal het gehele hoofdgebouw (met uitzondering van de functioneel ondergeschikte onderdelen) aangemerkt moeten worden als oorspronkelijk hoofdgebouw (Stb. 2010, 143, p. 137). Van het hoofdgebouw te onderscheiden bouwdelen (bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken of serre), die als functioneel onderdeel van het hoofdgebouw op basis van de vergunning tegelijkertijd met het hoofdgebouw zijn meegebouwd, worden geacht deel uit te maken van het 'oorspronkelijk hoofdgebouw'. Het moet dan gaan om bouwdelen waarin gebruik wordt gerealiseerd dat gelet op de bestemming het belangrijkst is (anders kan het immers nooit als (onderdeel van het) hoofdgebouw worden aangemerkt). Vinden slechts ondergeschikte functies plaats — bijvoorbeeld een aangebouwde garage — dan maakt het desbetreffende onderdeel van het gebouw geen deel uit van het hoofdgebouw en dus ook niet van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Ook bouwdelen die niet als zodanig waren opgenomen in de vergunningaanvraag voor het hoofdgebouw, maar die met het hoofdgebouw

concept

gelijktijdig als vergunningvrij bouwwerk zijn meegebouwd, kunnen niet als (onderdeel van) het 'oorspronkelijk hoofdgebouw' worden gekwalificeerd (Stb. 2010, 143, p. 137).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.37 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.109 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied.

Artikel 6.110 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.111 Algemene regels bijbehorend bouwwerk bouwen in het achtererfgebied

In dit artikel wordt geregeld dat het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied vergunningvrij is. Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwwerken op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De eis dat een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied moet zijn gelegen, wordt losgelaten. Hiermee wordt de praktische toepassing van de regeling verbeterd.

Oorspronkelijk hoofdgebouw

Voor de toepassing van dit artikel is het nodig dat duidelijk is wat onder het 'oorspronkelijk hoofdgebouw' moet worden verstaan. Door het begrip 'oorspronkelijk hoofdgebouw' te hanteren, wordt beoogd te voorkomen dat een bepaalde omgevingsvergunningsvrije bouwactiviteit meerdere malen achtereen plaatsvindt (dit wordt ook wel een anticumulatieregeling genoemd). Alleen aan de gevels van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag omgevingsvergunningvrij worden 'aangebouwd'. Het 'oorspronkelijk hoofdgebouw' is het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd (vgl. ABRvS 4 maart 2009, 200803923/1; ABRvS 11 juni 2014, 201309842/1/A1 en ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:238). Of een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw is vervangen door een nieuwe is in dit verband niet relevant, ook de nieuwe gevel kan in zo'n geval als 'oorspronkelijk' worden aangemerkt (vgl. ABRvS 25 november 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK4376). Valt aan de hand van verleende vergunning(en) niet meer te bepalen wat precies het oorspronkelijke hoofdgebouw is, bijvoorbeeld omdat een gebouw zo oud is dat voor de bouw nooit een vergunning is verleend omdat een vergunningplicht toen nog niet van kracht was, dan moet op basis van de historische kenmerken van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld de steenkleur of het voegwerk) worden bepaald

Concept

wat de oorspronkelijke omvang was van het gebouw en welke gevels 'oorspronkelijk' zijn. Als dat geen uitkomst biedt, dan zal het gehele hoofdgebouw (met uitzondering van de functioneel ondergeschikte onderdelen) aangemerkt moeten worden als oorspronkelijk hoofdgebouw (Stb. 2010, 143, p. 137). Van het hoofdgebouw te onderscheiden bouwdelen (bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken of serre), die als functioneel onderdeel van het hoofdgebouw op basis van de vergunning tegelijkertijd met het hoofdgebouw zijn meegebouwd, worden geacht deel uit te maken van het 'oorspronkelijk hoofdgebouw'. Het moet dan gaan om bouwdelen waarin gebruik wordt gerealiseerd dat gelet op de bestemming het belangrijkst is (anders kan het immers nooit als (onderdeel van het) hoofdgebouw worden aangemerkt). Vinden slechts ondergeschikte functies plaats — bijvoorbeeld een aangebouwde garage — dan maakt het desbetreffende onderdeel van het gebouw geen deel uit van het hoofdgebouw en dus ook niet van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Ook bouwdelen die niet als zodanig waren opgenomen in de vergunningaanvraag voor het hoofdgebouw, maar die met het hoofdgebouw gelijktijdig als vergunningvrij bouwwerk zijn meegebouwd, kunnen niet als (onderdeel van) het 'oorspronkelijk hoofdgebouw' worden gekwalificeerd (Stb. 2010, 143, p. 137).

Dit artikel betreft een voortzetting van artikel 22.27 en 22.36 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.112 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een berging of overkapping in het voorerfgebied.

Artikel 6.113 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze subparagraaf zijn gesteld.

Artikel 6.114 Algemene regels berging of overkapping bouwen in het voorerfgebied

In dit artikel zijn de algemene regels opgenomen voor het bouwen van een berging of overkapping in het voorerfgebied.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.115 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van erkers in het voorerfgebied.

concept

Artikel 6.116 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.117 Algemene regels erker bouwen aan de voorgevel

In dit artikel wordt de bouw van een erker aan de voor- en of zijgevel met algemene regels toegestaan. Een erker wordt veelal gebouwd ter vergroting van de woonkamer of de keuken. Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven is het gewenst dat binnen eenzelfde bouwblok identieke erkers gerealiseerd worden. Wanneer binnen hetzelfde bouwblok al eerder een erker is gebouwd is het gewenst deze erker als voorbeeldplan te gebruiken. Een erker aan de voorgevel grenst aan openbaar gebied en mag daarom ook in gebruik worden genomen als dakterras of balkon.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.118 Algemene regels erker bouwen aan de zijgevel

In dit artikel wordt de bouw van een erker aan de straatzijde met algemene regels toegestaan. Een erker wordt veelal gebouwd ter vergroting van de woonkamer of de keuken. Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven dient uitgegaan te worden van identieke erkers binnen eenzelfde bouwblok. Indien binnen hetzelfde bouwblok al eerder een erker is gebouwd dient deze erker als voorbeeldplan te worden beschouwd. Een erker aan de zijgevel mag in gebruik worden genomen als dakterras of balkon als de erker gericht is naar het openbaar gebied. Een erker aan de zijgevel kan namelijk ook gericht zijn naar een naastgelegen woning. Een balkon of dakterras is dan niet wenselijk in verband met de privacy van de naastgelegen woning.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor

concept

grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.119 Erker niet toegestaan

Dit artikel regelt dat een erker niet mag worden gebouwd als er in hetzelfde gevelvlak al een entreeportaal is gerealiseerd of wordt gerealiseerd.

Artikel 6.120 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een entreeportaal.

Artikel 6.121 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.122 Algemene regels entreeportaal bouwen

Dit artikel geeft aan aan welke regels moet worden voldaan om vergunningvrij een erker te bouwen.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.123 Entreeportaal niet toegestaan

Dit artikel regelt dat een entreeportaal niet mag worden gebouwd als er in hetzelfde gevelvlak al een erker is gerealiseerd of wordt gerealiseerd.

Concept

Artikel 6.124 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak en naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak.

Artikel 6.125 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.126 Algemene regels dakkapel bouwen

Het bouwen van een dakkapel is onder voorwaarden vergunningvrij op grond van artikel 2.27 en 2.29 van het Bbl. Naar analogie van deze regeling is het bouwen van een dakkapel ook in het voordakvlak en zijdakvlak vergunningvrij gemaakt. Voor alle dakvlakken gelden dezelfde voorwaarden om deze vergunningvrij te kunnen plaatsen.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.127 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van dakkaper bij een woning.

Artikel 6.128 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.129 Algemene regels dakkaper bouwen bij een woning

In de gemeente is een beperkt aantal woningblokken aanwezig met een relatief lage nokhoogte en flauwe dakhelling, waarbij de zolder slechts een beperkte stahoogte heeft en daardoor niet als verblijfsruimte kan worden gebruikt. Om tegemoet te kunnen komen aan de wens om de zolder tot verblijfsruimte te verbouwen én een aanvaardbaar beeld van een woonomgeving te behouden, is het wenselijk om een nokverhoging toe te staan. Dit kan met een dakkaper. Een dakkaper is een dakopbouw in de vorm van twee dakkapellen aan weerszijden van een kap met een schuin dakvlak (in dezelfde hellingshoek als de bestaande kap) waarmee de nok wordt verhoogd. Om het oorspronkelijke beeld van een aaneengesloten dakvlak zoveel mogelijk te benaderen, is het gewenst om zoveel

concept

mogelijk een aaneengesloten noklijn te bevorderen. Dit kan alleen als de dakkaper over de volledige breedte van de tussenwoning gerealiseerd wordt. Voor een eindwoning geldt in principe dat er minimaal 1 meter uit de zijgevel moet worden gebouwd, zodat hier de vorm van het oorspronkelijke dak en de contour van de zijgevel niet worden aangetast.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.130 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van dakopbouw bij een woning.

Artikel 6.131 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.132 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen dakopbouw

Op grond van het eerste lid van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze afdeling is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om naast bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, ook andere veelvoorkomende kleine bouwwerken als vergunningvrije

concept

omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Voor het bouwen van een dakopbouw geldt dit echter niet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.133 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen of veranderen dakopbouw

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 6.135 van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.135 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een dakopbouw

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota zijn welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In het vierde lid is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

concept

Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.

Overige beoordelingsregels voor het bouwen van een dakopbouw, zijn opgenomen in artikel 6.137.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder b, en tweede lid, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.136 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning het bevoegd gezag advies vraagt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft als taak het bevoegd gezag te adviseren over aanvragen om omgevingsvergunningen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft onder andere advies over bouwwerken waar voorheen de welstandscommissie advies over gaf.

Artikel 6.137 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen dakopbouw tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

Artikel 6.138 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen van een dakterras.

Artikel 6.139 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.140 Algemene regels dakterras bouwen op een bijbehorend bouwwerk bij een woning in het achtererfgebied

De realisatie van een dakterras op een aan- of uitbouw bij een woning zijn veel voorkomende kleine bouwwerken binnen Amstelveen. Voor dit soort bouwwerken zijn algemene regels opgenomen in het de ‘beoordelingsregels planologische afwijkingen Amstelveen 2024’. Deze regels geven aan onder welke voorwaarden een dakterras gerealiseerd mag worden bij een woning. Bij het vaststellen van de beoordelingsregels is aangegeven dat het gewenst is deze regels als algemene regels (vergunningvrij) op te nemen in het omgevingsplan.

De maximale hoogte van een hekwerk op het dakterras is 1,20 meter. Daarbij moet er wel rekening gehouden worden met de regels uit het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) voor de minimale bouwhoogte van een hekwerk.

Voor de dakterrassen bij woningen geldt dat rekening gehouden moet worden met het uitzicht op naburig erf (artikel 50, boek 5 van het Burgerlijk wetboek). Aangeraden wordt om in dit geval te overleggen met de buren, dan wel een ondoorzichtige privacyscherm te realiseren.

concept

Artikel 6.141 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van bijbehorend bouwerk ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 6.142 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze paragraaf zijn gesteld.

Artikel 6.143 Mantelzorg - functioneel verbonden met het hoofdgebouw

Voor de toepassing van de genoemde paragrafen wordt huisvesting in verband met mantelzorg altijd als functioneel verbonden met het hoofdgebouw aangemerkt. Daarmee wordt bewerkstelligd dat een bijgebouw dat of een aan- of uitbouw die wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg vanwege de expliciet bepaalde functionele verbondenheid met het hoofdgebouw, ook moet worden aangemerkt als een functioneel verbonden bouwwerk en daarmee als bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dit omgevingsplan. Daarmee wordt het mogelijk het bijgebouw of de aan- of uitbouw vergunningvrij te bouwen. In de praktijk blijkt de vraag wel eens te ontstaan of er bij de toewijzing van een eigen huisnummer aan een bij een woning aanwezige mantelzorgvoorziening, nog sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk. Het al dan niet toekennen van een afzonderlijk huisnummer is echter niet van belang voor de uitleg van deze bepaling.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.25 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.144 Algemene regels bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg bouwen

In dit artikel wordt geregeld dat het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg vergunningvrij is. Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom voor mantelzorg geldt dat na beëindiging van de mantelzorg, het bijbehorend bouwwerk verwijderd moet worden. Indien het bijbehorend bouwwerk past binnen de bouw en gebruiksregels van het omgevingsplan, is het mogelijk om het bijbehorend bouwwerk te laten staan en voor een ander toegestane gebruik in gebruik te nemen.

Het tweede, derde en vierde lid van dit artikel zijn een voortzetting van artikel 22.37, tweede lid, van de Bruidsschat (tijdelijk deel).

concept

Artikel 6.145 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn. Het gaat om het bouwen van een ander gebouw dan een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk. Het gaat dan om het bouwen van een bouwwerk op een perceel waar geen hoofdgebouw aanwezig is. Voorbeelden zijn een, tuinhuis en tuinkas op een volkstuin als onderdeel van een volkstuinencomplex, een garagebox en fietsenstalling in openbaar toegankelijk gebied. In het tweede lid is aangegeven op welke bouwwerken de regels in deze paragraaf niet van toepassing zijn.

Artikel 6.146 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze paragraaf is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om naast bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, ook andere veelvoorkomende kleine bouwwerken als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.147 Aanvraagvereisten bouwen ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 6.150 van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Concept

Artikel 6.148 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

In dit artikel staan de aanvraagvereisten die specifiek verband houden met de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De aanvraagvereisten in dit artikel zijn aanvullend op de aanvraagvereisten in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.35, onder j, zoals dat bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel was geworden van dit omgevingsplan. Aanvullend daarop zijn het tweede tot en met vijfde lid toegevoegd voor een beleidsneutrale voortzetting van de regels over bouwen op verontreinigde bodem in artikel 8 van de Woningwet en onder de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019.

Eerste lid:

Volgens artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het verplicht om in het omgevingsplan te eisen dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw bodemonderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden verstrekt. Daarom verplicht dit onderdeel om bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij de aanvraag in te dienen. Het bodemonderzoek is nodig om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, of om eventueel vast te stellen of er andere verontreinigingen aanwezig zijn, die niet in het standaard stoffenpakket zijn opgenomen, maar waarvoor wel een interventiewaarde bodem is vastgesteld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Er kan ook sprake zijn van niet-genormeerde stoffen, waarvoor wel een detectiegrens is bepaald, maar geen interventiewaarde. In dat geval kunnen sanerende maatregelen of de maatregelen of voorzieningen bedoeld in artikel b.2, eerste lid, onder d, een voorwaarde zijn voor het bouwen.

Als sprake is van overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moeten daarnaast gegevens en bescheiden worden verstrekt die aannemelijk maken dat een sanering zal plaatsvinden. Dat kan bijvoorbeeld een melding zijn als bedoeld in artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, een ingediend saneringsplan onder de Wet bodembescherming, of een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

Als sprake is van overschrijding van de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering is een onderbouwing noodzakelijk dat de overschrijding niet leidt tot een risico voor de gezondheid bij het gebruik van de bodemgevoelige locatie, eventueel na het nemen van maatregelen zoals bedoeld in artikel 6.152, eerste lid onder d. Een voorbeeld van een risico voor de gezondheid is dat de TCL (Toelaatbare Concentratie in Lucht) in potentieel wordt overschreden in het bodemgevoelige gebouw. Voor de toetsing kan gebruik worden gemaakt van een programma zoals Volasoil, een onderdeel van de Risicotoolbox bodem van het RIVM.

Tweede lid:

In de bodem kan zich bodemvreemd materiaal bevinden. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal (juridisch is dan geen sprake van bodem), wordt gebruik gemaakt van andere onderzoekrichtlijnen dan bij bodem met minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat wordt de bodem onderzocht met een asbestonderzoek volgens NEN 5707 als sprake is van minder dan 50% bodemvreemd materiaal. Als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal vindt een asbestonderzoek plaats volgens NEN 5897.

Derde lid:

Voordat de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt uitgevoerd, dient eerst te worden onderzocht of de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd, verdacht is op het voorkomen van een specifieke bodemverontreiniging. Hiertoe wordt een zogenoemd vooronderzoek bodem verricht. Het uitgangspunt van het Besluit activiteiten leefomgeving is dat als uit het uitgevoerde vooronderzoek bodem blijkt dat sprake is van een verdenking op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem, een verkennend bodemonderzoek (en eventueel een asbestonderzoek) moet worden uitgevoerd. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage

Concept

bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Op grond van de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 moest er na een vooronderzoek een verkennend bodemonderzoek volgen, met - onder bepaalde voorwaarden - een uitzondering voor de locaties waarvan na vooronderzoek bleek dat de locaties onverdacht zijn of dat de gerezen verdenkingen een verkennend bodemonderzoek niet rechtvaardigen. Dit gold voor locaties die vallen binnen BKK-zones 1 en 2 van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) Regio Amstelland en Meerlanden. Dit is in het derde lid beleidsneutraal omgezet naar het omgevingsplan. Binnen de gemeente Amstelveen is in BKK-zone 1 of 2 van de Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden een verkennend onderzoek alleen verplicht als uit het vooronderzoek bodem een verdenking op specifieke bodemverontreiniging naar voren komt. Met een specifieke verontreiniging wordt een verontreiniging bedoeld die is veroorzaakt door een puntbron, bijvoorbeeld een lekkage bij een bedrijf. Naast specifieke verontreinigingen kunnen er ook diffuse verontreinigingen aanwezig zijn, die niet te relateren zijn aan een puntbron.

Vierde lid:

De verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren zoals opgenomen in het derde lid, ook als uit het vooronderzoek bodem geen verdenking op een specifieke bodemverontreiniging volgt, geldt niet bij tijdelijke bouwwerken, waarbij er geen of nauwelijks verdenkingen zijn van een specifieke bodemverontreiniging (puntbron) op basis van het vooronderzoek.

Onder een tijdelijk bouwwerk wordt volgens bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie verstaan.

Vijfde lid:

Om het mogelijk te maken dat de gegevens uit een bodemonderzoeksrapport na beoordeling, geautomatiseerd en efficiënt kunnen worden ingevoerd in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, regelt het vijfde lid dat de resultaten van een bodemonderzoek (gegevens over de bodem en het grondwater) ook moeten worden verstrekt in het XML-formaat (naast indiening van het gehele onderzoeksrapport in PDF-formaat) voor zover de gegevens zich daarvoor lenen. Dit sluit aan bij de beoordelingsrichtlijnen en protocollen van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB) die van toepassing zijn op de organisaties die bodemonderzoek verrichten. In die richtlijnen en protocollen wordt voor de digitale uitwisseling van bodemgegevens uitgegaan van de datastandaard SIKB0101 waarin het bestandsformaat XML is voorgeschreven.

Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat. Zie voor de verdere eisen die worden gesteld aan de aanlevering van bodemonderzoeksresultaten het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Amstelveen.

Artikel 6.149 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

Artikel 6.150 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet.

concept

Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota zijn welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In het vierde lid is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.

Overige beoordelingsregels voor het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk tijdelijk deel omgevingsplan zijn opgenomen in de artikelen 6.149 en 6.152.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder b en tweede lid van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.151 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning het bevoegd gezag advies vraagt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft als taak het bevoegd gezag te adviseren over aanvragen om omgevingsvergunningen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft onder andere advies over bouwwerken waar voorheen de welstandscommissie advies over gaf.

Artikel 6.152 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties

In dit artikel zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen die gelden als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of veranderen van een hoofdgebouw gaat over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Eerste lid

In dit lid is het beoordelingskader opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt getoetst.

Concept

Eerste lid, onder a: Een omgevingsvergunning kan worden verleend als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem is in het tweede tot en met vierde lid opgenomen.

Eerste lid, onder b: Bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend als aannemelijk is dat een sanerende maatregel wordt genomen (en ook wordt voldaan aan onderdeel c of d). De sanerende maatregel wordt genomen voorafgaand aan of tijdens de bouw en in ieder geval voor het in gebruik nemen van het bodemgevoelige gebouw. Het gaat om een sanering als bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een sanering onder het overgangsrecht.

Eerste lid, onder c en d: In aanvulling op de artikelen 22.29 en 22.30 zoals die bij wijze van Bruidsschat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren geworden van dit omgevingsplan stelt de gemeente Amstelveen aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen op verontreinigde bodem. In de voormalige Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019 was opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voor bouwen (van een bodemgevoelig gebouw) voorschriften konden worden verbonden om de bodem alsnog geschikt te maken. Om een grondslag voor een dergelijk voorschrift in het omgevingsplan te creëren zijn de onderdelen c en d toegevoegd aan het eerste lid. De onderdelen c en d van dit lid zijn een invulling van artikel 2.4.2 van de model bouwverordening van de VNG.

Volgens onderdeel c kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden verleend als het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw (en ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). Als er wel verontreiniging in de bodem aanwezig is (anders dan bedoeld in onderdeel b) die schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw maar aannemelijk is dat met een maatregel of voorziening de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel kan de omgevingsvergunning ook worden verleend onder het voorschrijven van die maatregelen of voorzieningen (zolang ook wordt voldaan aan onderdeel a of b). De maatregelen en voorzieningen staan in artikel 6.153 genoemd. Onderdelen c en d werken als een vangnet voor niet-genormeerde stoffen, voor stoffen die in bepaalde situaties gezondheidsrisico's geven onder de waarde toelaatbare kwaliteit bodem of een verontreiniging van het grondwater die gezondheidsrisico's tot gevolg heeft. Genormeerde stoffen zijn in de meeste gevallen voldoende geregeld met de onderdelen a en b.

Tweede lid

In het tweede lid staat een omschrijving van een sanerende maatregel. Een sanerende maatregel is een maatregel die getroffen wordt om schadelijke gezondheidseffecten van bodemverontreiniging weg te nemen. Bij het uitvoeren van sanerende maatregelen zijn er twee mogelijkheden:

- Het uitvoeren van de sanering vindt plaats volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit zijn de regels over het saneren van de bodem; of

- De sanering vindt plaats onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor saneringen staat in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem. Volgens dat artikel blijven de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen van toepassing op saneringen als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

a. een besluit is genomen dat spoedige sanering noodzakelijk is;

b. een (deel)saneringsplan Wet bodembescherming is ingediend; of

c. een melding is gedaan volgens het Besluit uniforme saneringen.

Met een sanering onder het overgangsrecht kan een vergelijkbaar resultaat worden behaald als met een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 (Saneren van de bodem) van het Besluit activiteiten leefomgeving. Zowel een sanering onder het Besluit activiteiten leefomgeving als onder het overgangsrecht is erop gericht dat de gebruikers van het gebouw geen ontoelaatbare schadelijke gezondheidseffecten ondervinden door een verontreiniging van de bodem.

Derde lid

concept

Derde lid onder a: Net als onder de voormalige Wet bodembescherming, is in dit lid bepaald dat sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie is overschreden in meer dan 25 m^3 bodemvolume. Voor de waarde toelaatbare kwaliteit bodem houdt de gemeente Amstelveen voor de meeste gevallen de interventiewaarden bodemkwaliteit aan. Deze interventiewaarden staan in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Anders dan bij een saneringsgeval onder de Wet bodembescherming is het voor de beoordeling van de aanvraag niet nodig om de exacte hoeveelheid verontreiniging of de contour voor een bepaalde concentratie stoffen in beeld te brengen. De regel is niet gericht op het opsporen en aanpakken van heel kleine verontreinigingen. Er zijn alleen maatregelen nodig als het gaat om een verontreiniging in meer dan 25 m^3 bodemvolume boven de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Derde lid, onder b: Voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) zijn geen interventiewaarden bodemkwaliteit vastgesteld en zijn dus ook geen interventiewaarden voor PFAS opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor de bescherming van de gezondheid van de gebruikers van het gebouw is het nodig om voor PFAS waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Ook bij een verontreiniging met PFAS geldt de ondergrens van 25 m^3 bodemvolume.

Voor PFAS in de vaste bodem is aangesloten bij de INEV's (Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging). De INEV's zijn afkomstig van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) en gelden als de meest actuele wetenschappelijke inzichten.

Vierde lid

De ondergrens van 25 m^3 bodemvolume, zoals die in het tweede lid wordt aangehouden, geldt niet voor asbest, omdat asbest ook in kleine hoeveelheden gevaar voor de gezondheid kan opleveren. Bij het aantreffen van asbest in de bodem boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, ongeacht het volume, moeten sanerende maatregelen worden genomen. De uitzondering op het volumecriterium van 25m^3 voor asbest is een voortzetting van het beleid in de Circulaire bodemsanering onder de voormalige Wet bodembescherming.

Vijfde lid

In het vijfde lid worden waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood vastgesteld. De gemeente Amstelveen wil haar inwoners aanvullend beschermen tegen schadelijke gevolgen van bodemlood. Het RIVM en de GGD hebben in 2016 [https://www.rivm.nl/publicaties/diffuse-loodveront-reiniging-in-bodem-advies-voor-gemeenschappelijk-beleidskader] bepaald dat de interventiewaarde voor lood onvoldoende bescherming biedt voor met name de ontwikkeling van de hersenen van jonge kinderen. Daarom volgt de gemeente het advies van het RIVM en de GGD op: op locaties waar verwacht wordt dat kinderen vaak in aanraking kunnen komen met de bodem (zoals een tuin of buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf of school), wordt een afwijkende waarde voor lood gehanteerd op basis van de risicowaardes van het RIVM en de GGD. In afwijking van het uitgangspunt in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt hierbij uitgegaan van de gemeten waarde, zonder dat een bodemtypecorrectie wordt toegepast. Voor het toetsen of sprake is van gezondheidsrisico's kan het beste van de gemeten waarde wordt uitgegaan. Dit is in lijn met het advies van de GGD over lood.

Bij een bodemgevoelige gebruiksfunctie waar geen contact met de bodem door jonge kinderen voor de hand ligt, zoals winkels of kantoren met eventuele buitenruimte of tuin, wordt de interventiewaarde aangehouden conform de bijlage IIA Bal (met bodemtypecorrectie).

In de onderstaande tabel zijn voor een beter begrip voor verschillende bodemgevoelige gebouwen de waarden voor de stoffen lood en PFAS weergegeven.

Waarden voor lood en PFAS voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfunctie

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	Waarden lood (in mg/kg ds)	Waarden PFOA (in µg /kg ds)	Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een: a. woning b. kinderdagverblijf c. school	370	60	59

concept

Ter plaatse van het gebouw: a. woning b. kinderdagverblijf c. school Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: a. winkel, kantoor, overige bodemgevoelige gebouwen	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder c, 22.30 en 22.31 van de bruidsschat (tijdelijk deel). Dit in aanvulling met regels in overleg met de Omgevingsdienst.

Artikel 6.153 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie

Eerste lid

Dit lid bepaalt dat aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw die wordt verleend terwijl de bodem verontreinigd is boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem, in ieder geval het voorschrift wordt verbonden dat voorafgaand aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, een sanering van de bodem is uitgevoerd (onderdeel a) en het bevoegd gezag hierover een week voor ingebruikname wordt geïnformeerd (onderdeel b).

Eerste lid, onder a: Dit onderdeel is opgenomen om te waarborgen dat bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem de sanering ook daadwerkelijk plaatsvindt. Hierdoor zijn er handhavingsmogelijkheden als tijdens de bouw bijvoorbeeld geen dampdichte vloer of geen mechanische ventilatie wordt gerealiseerd (bouwkundige maatregelen die onderdeel kunnen uitmaken van een sanering). Hiermee is het ook mogelijk om tijdens de bouw te handhaven, in plaats van alleen nadat er gebouwd is. Dit onderdeel geeft invulling aan artikel 5.89k van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Eerste lid, onder b: Onderdeel b verplicht de initiatiefnemer om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de sanering is uitgevoerd. De termijn van een week geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om voldoende en tijdig toezicht te houden en om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat de bodem of het gebouw geschikt is gemaakt voor het bodemgevoelige gebruik. Dit lid geeft invulling aan artikel 5.89m van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent een vergelijkbare informatieplicht na beëindiging van de activiteit bodemsanering (artikel 4.1246).

Tweede lid

Als sprake is van een bodemverontreiniging met niet-genormeerde stoffen of ander stoffen die ongewenste gezondheidseffecten kunnen hebben, kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden waarin een of meer maatregelen en voorzieningen verplicht worden gesteld met het oog op het alsnog geschikt maken van de bodem of het gebouw. Deze maatregelen of voorzieningen voorkomen dat gebruikers van het gebouw aan een ongezonde situatie worden blootgesteld en zijn vergelijkbaar met de genoemde saneringsmaatregelen in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Derde lid

In dit lid is de verplichting voor de initiatiefnemer opgenomen om minimaal een week voor ingebruikname van (een deel van) het bodemgevoelige gebouw de gemeente te informeren op welke manier de maatregelen of voorzieningen (als bedoeld in het tweede lid) zijn genomen of aangebracht.

Artikel 6.154 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn.

concept

Artikel 6.155 Algemene regels bouwen van een recreatief nachtverblijf

In dit artikel zijn de bouwwerken aangewezen waarvoor geen vergunningplicht geldt. Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht voortgezet. Een recreatief nachtverblijf bouwen of in stand houden zonder omgevingsvergunning voor bouwen is alleen toegestaan op locaties waar het gebruik ten behoeve van recreatief nachtverblijf of verblijfsrecreatie is toegestaan.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.27, onder b van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.156 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn: in dit geval het veranderen van een bouwwerk.

Artikel 6.157 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen veranderen van een bouwwerk

In deze paragraaf zijn regels opgenomen voor het veranderen van een bouwwerk. Het veranderen van een bouwwerk kan onder voorwaarden zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd (zie artikel 6.158 t/m 6.160). Daarnaast kunnen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan ook nog regels opgenomen zijn voor het veranderen van een bouwwerk. In dat geval is weliswaar een omgevingsvergunning nodig, maar wordt de omgevingsvergunning verleend als aan de in het tijdelijk deel opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Wordt niet voldaan aan deze voorwaarden in het tijdelijk of nieuwe deel van het omgevingsplan, dan is het veranderen van een bouwwerk in strijd met de regels van het omgevingsplan. Het bevoegd gezag kan dan besluiten om via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (BOPA) af te wijken van de regels van het omgevingsplan.

Artikel 6.158 Algemene regels veranderen van een bouwwerk

In dit artikel is bepaald welke veranderingen aan een bouwwerk zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd. Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht voortgezet.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd

concept

aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.27, onder i van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.159 Algemene regels wijziging van een bestaand kozijn of gevelopening of indeling van een dakkapel in de voorgevel of zijgevel grenzend aan openbaar gebied

Het plaatsen van een kozijn of het wijzigen van een kozijninvulling in of aan de achtergevel of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel is vergunningvrij op grond van artikel 2.27 en 2.29 van het Bbl. Vooruitlopend op de Omgevingswet is in de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen opgenomen dat er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn voor het wijzingen van (de indeling van) een bestaande kozijn of gevelopening in de voorgevel, of een naar het openbaargebied gekeerde zijgevel, waaronder de indeling van dakkapellen, van een gebouw waarbij de bestaande kozijn of gevelopening niet wordt vergroot. Door deze wijziging door te voeren is het wijzigen van een bestaand kozijn of gevelopening of indeling van een dakkapel in de voorgevel of zijgevel grenzend aan openbaar gebied ook vergunningvrij geworden in het omgevingsplan.

Artikel 6.160 Algemene regels dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening bouwen in een (plat) dak

Het bouwen van een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening in een achterdakvlak, een niet openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak is onder voorwaarden vergunningvrij op grond van artikel 2.27 en 2.29 van het Bbl. Bij plaatsing in een ander dakvlak dan een achterdakvlak, een niet openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak mag de constructie volgens artikel 2.29 onder c niet uitsteken buiten het dakvlak. Vooruitlopend op de Omgevingswet is in de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen opgenomen dat er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn voor een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening in een dakvlak als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Aansluitend op deze regeling is het bouwen van een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening voor alle dakvlakken onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij gemaakt in dit omgevingsplan. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan is een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit noodzakelijk.

Artikel 6.161 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze paragraaf van toepassing zijn.

Concept

Artikel 6.162 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen bouwwerk, geen gebouw zijnde

Eerste lid

Op grond van het eerste lid van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Hiermee wordt de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.29 van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In deze afdeling is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en veelvoorkomende kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken (zie het tweede lid van dit artikel).

Tweede lid

In dit omgevingsplan is in de subparagrafen 6.2.12.2 tot en met 6.2.12.15 voor een groot aantal bouwwerken, geen gebouwen zijnde algemene regels opgenomen. Indien een te bouwen bouwwerk, geen gebouwen zijnde voldoet aan deze regels, geldt het verbod in het eerste lid niet. In artikel 6.164 en 6.165 zijn de beoordelingsregels opgenomen. Tenslotte is ook een uitzondering opgenomen voor het bouwen van een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is.

Indien in de subparagrafen 6.2.12.2 tot en met 6.2.12.15 voor een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, nog geen regels zijn opgenomen (de subparagraaf is gereserveerd), is het tweede lid niet van toepassing.

Het eerste lid van dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.163 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning bouwen of veranderen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in dit artikel geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel 6.165 van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraag-

vereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.164 Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen bouwwerk, geen gebouwen zijnde tijdelijk deel omgevingsplan

Dit artikel bevat een regel van overgangsrechtelijke aard. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten zijn van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan, en wel als tijdelijk deel. Het gaat om de ruimtelijke besluiten die zijn aangewezen in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet. Omdat het omgevingsplan deels gebied voor gebied wordt opgebouwd, is een bepaling nodig die bepaalt dat voor een gebied een omgevingsvergunning (ook) wordt getoetst aan de regels in het tijdelijk deel, zolang deze regels nog niet vervallen zijn. Dat betekent dat bijvoorbeeld nog getoetst wordt aan de bouwregels die voorheen in het bestemmingsplan stonden en nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, totdat deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn vervallen.

Artikel 6.165 Beoordelingsregels omgevingsvergunning met betrekking tot het uiterlijk van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Met dit artikel wordt een voortzetting gegeven aan artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aan het voormalig artikel 12a van de Woningwet. Daarin was de welstandsbeoordeling voor bouwwerken geregeld. In dit omgevingsplan wordt niet langer gesproken van een beoordeling op redelijk eisen van welstand, maar gaat het om een beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk. De impact van dat uiterlijk op een goede omgevingskwaliteit wordt beoordeeld. Op grond van het eerste lid geldt daartoe dat de vergunning wordt geweigerd als het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

Het tweede lid bevat een uitzondering op de eis dat het bouwwerk geen onaanvaardbare afbreuk mag doen aan een goede omgevingskwaliteit, namelijk als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend. Deze uitzondering is een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt als dit van maatschappelijk of economisch belang is.

Het derde lid geeft aan dat de beoordeling of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota zijn welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten aangegeven. Dit kan ook in een nieuwe beleidsregel worden gedaan, in de zin dat daarin wordt aangegeven dat geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gegeven. In het vierde lid is bepaald dat voor zover in de beleidsregels, bedoeld in het derde lid gebieden of categorieën van bouwwerken zijn aangewezen waarvoor geen regels over het uiterlijk of plaatsing van bouwwerken gelden dan wel geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, het uiterlijk of en de plaatsing van het bouwwerk waarop dit van toepassing wordt geacht geen onaanvaardbare afbreuk te doen aan een goede omgevingskwaliteit.

Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit.

Overige beoordelingsregels voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zijn opgenomen in de artikelen 6.164.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29, eerste lid, onder b, en tweede lid en tweede lid van de bruidsschat (tijdelijk deel).

concept

concept

Artikel 6.166 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit artikel is bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning het bevoegd gezag advies vraagt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft als taak het bevoegd gezag te adviseren over aanvragen om omgevingsvergunningen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft onder andere advies over bouwwerken waar voorheen de welstandscommissie advies over gaf.

Artikel 6.167 Verbod bouwwerk, geen gebouw zijnde bij woonschepen en woonarken bouwen

In dit artikel is een uitzondering opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij woonschepen en woonarken.

Artikel 6.168 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen van een erf- of perceelafscheiding.

Artikel 6.169 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met wel oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.170 Algemene regels erf- of perceelafscheiding bouwen

In dit artikel zijn de erf- of perceelafscheidingen aangewezen die zonder omgevingsvergunning gebouwd mogen worden.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.27, onder f en artikel 22.36, onder b van de bruidsschat (tijdelijk deel).

concept

Artikel 6.172 Algemene regels erf- of perceelafscheiding bij woningen in het voorerfgebied en achtererfgebied grenzend aan openbaar toegankelijk gebied bouwen

Aanvullend op de in artikel 6.170 genoemde erf- of perceelafscheidingen die zonder omgevingsvergunning gebouwd mogen worden, worden in dit artikel ook erf- of perceelafscheiding bij woningen in het voorerfgebied en achtererfgebied grenzend aan openbaar toegankelijk gebied onder voorwaarden vergunningvrij gemaakt.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.173 Algemene regels penanten en toegangspoorten bij woningen in het voorerfgebied en achtererfgebied grenzend aan openbaar toegankelijk gebied bouwen

In artikel 6.170 worden de erf- of perceelafscheidingen genoemd die zonder omgevingsvergunning gebouwd mogen worden. Aanvullend daarop mogen ook penanten en toegangspoorten bij woningen onder voorwaarden vergunningsvrij worden gebouwd. De voorwaarden zijn opgenomen in dit artikel.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Concept

Artikel 6.174 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze subparagraaf van toepassing zijn. Dit artikel is niet van toepassing op het bouwen van een lichtmast voor verlichting van straten of wegen. Hiervoor is op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving geen omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit vereist.

Voor lichtmasten voor terreinverlichting geldt eveneens dat deze subparagraaf niet van toepassing is. Deze mogen niet zonder omgevingsvergunning gebouwd worden. Deze worden gereguleerd via het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 6.175 Algemene regels palen en masten bouwen

In dit artikel zijn de palen en masten aangewezen die zonder omgevingsvergunning gebouwd mogen worden. De overige regels uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Bijvoorbeeld bij het bouwen van palen en masten bij een (voor)beschermd monument of beschermd stadsdorpsgezicht. Het bouwen van een paal of mast is dus alleen maar vergunningvrij als aan alle overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken uit dit omgevingsplan wordt voldaan. Als op grond van die andere regels een vergunning nodig is (bij bijvoorbeeld toegestane grotere afmetingen of aantallen), of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik in strijd is met andere regels uit dit omgevingsplan, moet toch een vergunning worden aangevraagd.

Artikel 6.177 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze subparagraaf van toepassing zijn: het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver bij een woning in het achtererfgebied.

Artikel 6.178 Algemene regels zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver

In dit artikel zijn de zwembaden, zwemvijvers, bubbelbaden of soortgelijke voorzieningen aangewezen die zonder omgevingsvergunning gebouwd mogen worden. Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht voortgezet, maar wel aangepast aan de criteria van de ***Nota ruimtelijke kwaliteit.***

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij zwembaden, zwemvijvers, bubbelbaden of soortgelijke voorzieningen moet sprake zijn van een bouwwerk. Daarbij gaat het om alle met de grond verbonden constructies van enige omvang met

een plaatsgebonden karakter. Een opblaasbad voor kinderen is daarmee niet aan te merken als een zwembad bedoeld in dit artikel. Evenmin gaat het om een zwembad dat slechts voor enkele dagen of enkele weken wordt opgezet. Bij dergelijke objecten ontbreekt een plaatsgebonden karakter en is geen sprake van een bouwwerk. Het zwembad mag niet zijn voorzien van een overkapping. Het gaat dan om een overkapping waar (tevens) onder gezwommen kan worden. Een overkapping die het zwembad afdekt tegen weer en vuil wordt niet gezien als overkapping, bedoeld in het vijfde lid.

Dit artikel is deels een voortzetting van artikel 22.27, onder e, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.185 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze subparagraaf van toepassing zijn: het bouwen van een sport- of speeltoestel.

Artikel 6.186 Algemene regels sport- of speeltoestel bouwen

In dit artikel zijn de sport- of speeltoestellen aangewezen die zonder omgevingsvergunning gebouwd mogen worden. Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht voortgezet.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.27, onder d, van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.189 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen van een agrarisch bouwwerk, geen gebouw zijnde bij een agrarisch bedrijf.

Artikel 6.190 Algemene regels agrarisch bouwwerk, geen gebouw zijnde

In dit artikel zijn de algemene regels voor het bouwen van een agrarisch bouwwerk, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Indien aan deze regels wordt voldaan kan een agrarisch bouwwerk, geen gebouwen zijnde, zonder omgevingsvergunning worden gebouwd.

Voor deze bouwwerken geldt weliswaar geen vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, maar de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet

concept

Concept

voldoen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld regels met betrekking tot (voor)beschermde monumenten en aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Dit voor bijvoorbeeld bouwwerken met ruimere afmetingen dan de afmetingen die voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere erkers aan de zijgevel of grotere bijbehorende bouwweren op ruime kavels. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Met het toetsen van het bouwwerk aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en provincie, kan beoordeeld worden of meegewerkt wordt aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor een voedersilo hoger dan 11 meter, een water- of mestsilo hoger dan 6 meter, een ander agrarisch bouwwerk, geen gebouwen zijnde, hoger dan 2 meter of dat niet in het achtererf wordt gebouwd, is een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 6.162.

Dit artikel is een voorzetting van de regels over een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering zoals bedoeld in artikel 22.27, sub g onder 1° en 2° van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.191 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze afdeling van toepassing zijn. Het gaat om het in stand houden van bouwwerken.

Artikel 6.192 Oogmerken

Dit artikel geeft aan met welke oogmerken de regels in deze afdeling zijn gesteld.

Artikel 6.193 Repressief welstandstoezicht

Dit artikel heeft betrekking op het repressief welstandstoezicht en was voorheen opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. Dit artikel heeft betrekking op het repressief welstandstoezicht en was voorheen opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. Het uiterlijk van bestaande bouwwerken of te bouwen bouwwerken waar op grond van dit plan geen omgevingsvergunning voor nodig is, mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Als de gemeente geen welstandsnota heeft vastgesteld, gelden er voor de gehele gemeente geen welstandsregels waaraan het uiterlijk van bestaande bouwwerken moet voldoen. Optreden tegen welstandsexcessen is dan niet mogelijk. Op grond van het tweede lid is welstandstoezicht evenmin aan de orde voor door de gemeenteraad aangewezen bouwwerken in daarbij aangewezen (zogenoemde welstandsvrije) gebieden.

Op grond artikel 12, tweede lid, van de Woningwet, kon de gemeenteraad die welstandsvrije bouwwerken en gebieden aanwijzen. Deze besluiten zijn in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, toegevoegd aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan waar zowel voor het repressieve welstandstoezicht als voor de beoordeling van een nieuw te bouwen vergunningplichtig bouwwerk aan redelijke eisen van welstand een uitzondering is gemaakt.

Het repressieve welstandsvereiste is niet van toepassing op tijdelijke bouwwerken, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken zoals strandtenten. De vraag of het uiterlijk van nieuw te bouwen bouwwerken waarvoor wel een omgevingsvergunning op grond van het omgevingsplan

concept

nodig is aan daarop van toepassing zijnde welstandseisen voldoet, wordt tijdens het proces van vergunningverlening getoetst.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.7 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.194 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze afdeling van toepassing zijn. Het gaat om specifieke zorglicht over de staan en het gebruik van open erven en terreinen, de aanwezigheid van brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken en de bouwvalligheid van een nabijgelegen bouwwerk.

Artikel 6.195 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

In dit artikel zijn onderdelen terug te vinden die voorheen waren opgenomen in artikel 1a, tweede lid, van de Woningwet, en de artikelen 7.21 en 7.22 van het Bouwbesluit. Deze zorgplicht ('kapstok-artikel') heeft betrekking op de staat en het gebruik van open erven en terreinen waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit omgevingsplan. Hiermee heeft het bevoegd gezag een 'kapstok' om in een specifiek geval in te grijpen wanneer de staat of het gebruik van een open erf of terrein leidt tot hinder, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's. Ook als de staat of het gebruik op zich voldoet aan de regels van dit omgevingsplan kan er reden zijn voor een beroep op dit artikel.

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

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

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

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit kapstokartikel gerechtvaardigd kan zijn:

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

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

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.20 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

concept

Artikel 6.196 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

Dit artikel heeft betrekking op de aanwezigheid van relatief beperkte hoeveelheden brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken, de zogenoemde huishoudelijke opslag. De regels over opslag van brandgevaarlijke stoffen waren voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (voor opslag in, op of nabij een bouwwerk) en het Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen (voor opslag in, op of nabij een bouwsel). De inwerkingtreding van de Omgevingswet brengt geen verandering in de regeling van de opslag in, op of nabij een bouwsel, wel in de regeling van de opslag in, op of nabij een bouwwerk. De opslag in of op een bouwwerk is voortaan geregeld in het Bbl. Dat besluit bevat geen regels over de opslag nabij een bouwwerk omdat het geen regels bevat over zaken buiten een bouwwerk. Om te voorkomen dat er op dit punt een hiaat in de regelgeving ontstaat, wordt de opslag van brandgevaarlijke stoffen nabij een bouwwerk voortaan geregeld in dit omgevingsplan.

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

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

Eerste lid

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

Tweede lid

Op grond van het tweede lid is het in het eerste lid gestelde verbod niet van toepassing wanneer de toegestane maximum hoeveelheid van een bepaalde stof niet wordt overschreden (onderdeel a), de stof deugdelijk is verpakt (onderdeel b) en die stof met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen wordt gebruikt (onderdeel c). Hierbij geldt dat de totale hoeveelheid stoffen niet meer mag zijn dan 100 kilogram of liter. De stof moet zodanig verpakt zijn dat de verpakking tegen een normale behandeling bestand is (wat bij de originele verpakking in de regel al het geval zal zijn) en van de inhoud niets onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen (wat bij deugdelijke sluiting van een geopende originele verpakking in de regel het geval zal zijn). Bij gebruik in overeenstemming met de gevaarsaanduiding moeten de zogenoemde R- en S-zinnen in acht worden genomen. Die zinnen, die in de regel op de originele verpakking zijn aangegeven, geven de producteigenschappen aan (R = risc: bijvoorbeeld ‘ontvlambaar’) en bevatten gebruiksinstructies (S = safety: bijvoorbeeld ‘niet roken tijdens het gebruik’).

Derde lid

In het derde lid wordt een aantal zelfstandig te lezen afwijkingen van het eerste lid gegeven. Bij de bepaling van de totale hoeveelheid toegestane stoffen hoeft geen rekening te worden gehouden met de in het derde lid opgenomen stoffen. Er hoeft bijvoorbeeld geen rekening te worden gehouden met de in een auto of scooter aanwezige motorbrandstoffen (onder a) of met voor consumptie bestemde alcoholhoudende dranken (onder c).

concept

Onderdeel f van het derde lid bepaalt dat het eerste lid niet van toepassing is op brandgevaarlijke stoffen voor zover de aanwezigheid daarvan bij of krachtens de Omgevingswet is toegestaan. Hiermee wordt zeker gesteld dat voor die stoffen alleen eventuele algemene regels en een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit gelden en zodoende strijdige voorschriften worden uitgesloten.

Vierde lid

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

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

Vijfde lid

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

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.19 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 6.197 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk

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

Artikel 6.198 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke activiteiten de regels in deze afdeling van toepassing zijn. Het gaat om het gebruiken van gebouwen als woonruimte door een huishouden. Een woonruimte kan een woning, een bedrijfswoning, zorgwoning, woonschip, woonark of woonwagen zijn.

Artikel 6.199 Oogmerken

De regels in deze paragraaf worden onder meer gesteld met het oog op het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Daaronder worden aspecten begrepen als hinder, bouw- en gebruiksmogelijkheden, bezonning en privacy. Daarnaast worden regels gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid. Wonen is een activiteit die gevoelig is voor geluid,

concept

geur, trillingen etc. Voor zover er regels over deze thema's worden gesteld, wordt dat gedaan ter bescherming van de gezondheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 6.200 Algemene regels over het gebruiken van een woonruimte

Dit artikel geeft weer in welke gevallen en hoe een woonruimte en bijbehorend erf gebruikt mag worden. Wonen mag alleen in een woning en is bedoeld voor één huishouden. In het derde lid is hier een uitzondering in opgenomen ten behoeve van mantelzorg. Mantelzorg is toegestaan in een bestaande woning of een gebouw dat bij een woning hoort.

Het vierde en vijfde lid zijn bedoeld om te voorkomen dat de gezondheid van de bewoners door overbewoning in het geding komt. Dit voorschrift is nadrukkelijk niet bedoeld als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte. Op basis van dit voorschrift kan het bevoegd gezag alleen optreden in het uitzonderlijke geval dat er zoveel mensen in een woonruimte wonen dat dit problemen voor de gezondheid kan opleveren. Voor de normering in het vierde lid is aangesloten bij wat hierover in het Bouwbesluit 2012 was opgenomen. Voor dat besluit werd het onderwerp lokaal in de bouwverordening geregeld en werden verschillende afmetingen gehanteerd. Door opname van dit onderdeel in de omgevingsplanregels van rijkswege kunnen gemeenten bezien of lokaal een eis op het vlak van overbewoning nodig is en zo ja, met welke maatvoering. Uit het vijfde lid blijkt dat de eis over overbewoning niet van toepassing is op een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden. Zo'n opvang moet voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de Richtlijn van de Raad van de Europese Unie van 27 januari 2003 tot vaststelling van minimumnormen voor de opvang van asielzoekers in de lidstaten (2003/9/EG).

Het erf bij een woning mag niet gebruikt worden voor bedrijfsmatige opslag van afval en goederen. Dit bijvoorbeeld in het geval er sprake is van bedrijf- of beroep aan huis. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet gebruikt worden als zelfstandige woonruimte. Dit geldt niet voor mantelzorg. Bij een agrarische bedrijfswoning is sprake van een bijbehorend bouwwerk. Een bedrijfsgebouw is in dit geval het hoofdgebouw.

Deze leden zijn een voortzetting van artikel 22.16 en 22.36, onder c van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 15.1 Vrijstelling van archeologisch onderzoek

Dit artikel is een voortzetting van artikel 41a van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet, dat een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht bevatte. Dit artikel voorkomt dat er in dit omgevingsplan een lacune zou ontstaan door het wegvallen van artikel 41a. Het gaat hierbij om bodemverstoringen op huis-tuin-en keukenniveau. Er worden geen grootschalige projecten mee vrijgesteld. Zie ook de toelichting bij artikel 5.130 van het Bkl .

Het eerste lid bepaalt dat als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, regels zijn gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid (ook wel: aanlegactiviteit), deze regels niet gelden als de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m^2 . Deze activiteiten zijn vrijgesteld van het vereiste om bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport aan te leveren en van eventuele vergunningvoorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg.

In het tweede lid is bepaald dat als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, (voor een locatie) voor bodemverstorende activiteiten een grotere of kleinere oppervlakte dan 100 m^2 is vastgesteld voor de vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht, die afwijkende andere oppervlakte geldt. In dat verband wordt erop gewezen dat aan een vastgestelde afwijkende andere oppervlakte, voor zover die minder dan 50 m^2 bedraagt, geen praktische betekenis toekomt als het gaat om het vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dat voldoet aan de in paragraaf 6.2.8 en in artikel 6.155 van dit omgevingsplan gestelde eisen. De vergunningplicht voor een bouwactiviteit geldt dan immers niet. Een archeologische onderzoeksplicht zal voor die gevallen overigens wel kunnen worden opgelegd via andere omgevingsvergunningen die op grond van dit omgevingsplan kunnen zijn vereist, bijvoorbeeld voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden ter voorbereiding

van de bouwactiviteit. Hiervoor wordt nader verwezen naar artikel 6.25, vijfde lid, van dit omgevingsplan en de toelichting daarop.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.22 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 15.2 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel is voor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit de voortzetting van de regeling in artikel 2.22, tweede lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.2, eerste lid, van het voormalige Besluit omgevingsrecht. Deze bepaling vloeit voort uit artikel 5.2, eerste lid, van het voormalige Besluit omgevingsrecht, waarin de mogelijkheid tot het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het belang van de archeologische monumentenzorg afhankelijk was gesteld van een expliciete regeling in het bestemmingsplan. Op het verbinden van deze voorschriften is artikel 22.303, eerste lid, van de Bruidsschat, van overeenkomstige toepassing. Dat artikellid omschrijft nader welke voorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval kunnen worden verbonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid als bedoeld in artikel 22.284, eerste lid, van de Bruidsschat, die van invloed is op een archeologisch monument. Gelet op deze van overeenkomstige toepassing verklaring wordt hier verder volstaan met een verwijzing naar artikel 22.303 van de Bruidsschat, en de toelichting daarop.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.34 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

Artikel 16.1 Lopende procedures voor besluiten op aanvraag of ambtshalve besluiten

Bij het wijzigen van het omgevingsplan is overgangsrecht noodzakelijk. Dat overgangsrecht richt zich onder meer op lopende procedures die al in gang zijn gezet voordat een wijziging van dit omgevingsplan van toepassing wordt. Voorbeelden daarvan zijn een aanvraag om een besluit en een ambtshalve te nemen besluit. Door het opnemen van dit overgangsrecht wordt voorkomen dat een aanvrager of belanghebbende ten onrechte in een nadeligere positie wordt gebracht.

Artikel 16.5 Eerbiedigende werking

Bij het wijzigen van het omgevingsplan is overgangsrecht noodzakelijk, net als voorheen in bestemmingsplannen was opgenomen. Daarbij kan worden gedacht aan het in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen. In dit artikel en de artikelen 16.6 en 16.7 is voor activiteiten met gebruiksruimte en de activiteit bouwen een vergelijkbare regeling opgenomen.

Artikel 16.6 Niet hervatten na onderbreking

Bij het wijzigen van het omgevingsplan is overgangsrecht noodzakelijk, net als voorheen in bestemmingsplannen was opgenomen. Daarbij kan worden gedacht aan het in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen. In dit artikel en de artikelen 16.5 en 16.7 is voor activiteiten met gebruiksruimte en de activiteit bouwen een vergelijkbare regeling opgenomen

Artikel 16.7 Activiteiten die reeds in strijd zijn

Bij het wijzigen van het omgevingsplan is overgangsrecht noodzakelijk, net als voorheen in bestemmingsplannen was opgenomen. Daarbij kan worden gedacht aan het in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen. In dit artikel en de artikelen 16.5 en 16.6 is voor activiteiten met gebruiksruimte en de activiteit bouwen een vergelijkbare regeling opgenomen.

Concept

concept

Artikel 16.8 Voorrangsregel eerbiedigende werking

Dit artikel verleent voorrang aan specifieke regels over eerbiedigende werking die elders in dit omgevingsplan zijn opgenomen. Er is voor gekozen deze regels niet in deze paragraaf onder te brengen, omdat ze uitsluitend voor de betreffende activiteit gelden.

Artikel 16.10 Reken- en meetvoorschriften bestaande activiteiten

Bij het wijzigen van het omgevingsplan is overgangsrecht noodzakelijk. Dat overgangsrecht richt zich op bestaande activiteiten die door nieuwe of gewijzigde reken- en meetvoorschriften in strijd zijn met het omgevingsplan. Door dit overgangsrecht mogen deze activiteiten ook worden verricht onder de nieuwe en gewijzigde reken- en meetvoorschriften.

Artikel 16.11 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

Met dit artikel wordt gecodificeerd dat het overgangsrecht voor bouwwerken, zoals dat in bestemmingsplannen moest zijn opgenomen op grond van artikel 3.2.1 van het voormalige Besluit ruimtelijke ordening en dat betrekking had op de voorwaarden waaronder de in dat artikel bedoelde bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, ook voorziet in het in stand mogen houden van die bouwwerken. Het uitdrukkelijk regelen van het in stand mogen houden van die bouwwerken, is een logisch gevolg van het codificeren dat de vergunningplicht in de bruidsschat voor de bouwactiviteit ook ziet op het in stand houden van het te bouwen bouwwerk. In paragraaf 3.2.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet is hierop ingegaan. Het in stand mogen houden van een bouwwerk wordt hiermee onder het nieuwe recht uitdrukkelijk geregeld. Voor de bouwwerken die onder het planologisch overgangsrecht vielen zoals opgenomen in voormalige bestemmingsplannen, welk overgangsrecht met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel is geworden van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, treden hiermee geen veranderingen op.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.40 van de bruidsschat (tijdelijk deel).

JJJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten

Bijlage I bij het Bbl bevat de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument». Deze begrippen gelden op grond van artikel 1.1, ~~eerste~~tweede lid, van dit omgevingsplan ook voor dit plan. Deze begrippen worden gebruikt in de artikelen 22.28, eerste en tweede lid, 22.38, 22.287, 22.288, 22.290 tot en met 22.293 en 22.295.

De begripsomschrijvingen van bovengenoemde begrippen zijn toegesneden op de wijze waarop de bescherming van monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau via het toekennen van een beschermde status en daardoor het van toepassing worden van bepaalde regels onder het nieuwe recht van de Omgevingswet vorm krijgt. Dit gebeurt door aan het monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven en, als het gaat om een voorbeschermd monument of archeologisch monument, door het voor de locatie van het monument of archeologisch monument toevoegen van een voorbeschermingsregel aan dit omgevingsplan via een voorbereidingsbesluit vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven.

Daarmee zouden buiten de reikwijdte van bovengenoemde begrippen vallen monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau die onder het voor de Omgevingswet geldende recht als gemeentelijk monument of archeologisch monument zijn aangewezen op grond van een gemeentelijke verordening of een voorbeschermde status hebben verkregen op grond van een zodanige verordening, en waaraan nog niet direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven of waarvoor op dat moment in het omgevingsplan nog geen voorbeschermingsregel is opgenomen. In de praktijk

Concept

werden onder het voormalige recht onder de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» dergelijke monumenten en archeologische monumenten verstaan (hierna samen te noemen: gemeentelijke monumenten «oude stijl»).

Dit gevolg, dat niet is beoogd, kan zich voordoen tot het bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip waarop gemeenten over een omgevingsplan moeten beschikken dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. Uiteraard moeten de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» gedurende deze overgangsfase wel adequaat worden beschermd. Dit is het geval zolang deze in dit omgevingsplan nog niet zijn voorzien van de functie-aanduiding gemeentelijk monument in het omgevingsplan of, voor zover het gaat om voorbeschermde monumenten of archeologische monumenten, ter zake een voorbeschermingsregel in dit omgevingsplan is opgenomen. Daarbij wordt er voor zover het gaat om voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten op gewezen dat die onder de Omgevingswet niet per se eerst via een door een voorbereidingsbesluit toe te voegen voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan hoeven te worden omgezet naar een voorbeschermd gemeentelijk monument in de zin van de begripsomschrijving uit bijlage I bij het Bbl. Afhankelijk van het tijdsverloop van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening en van de procedure om tot vaststelling van een nieuw omgevingsplan te komen, kan er voor deze voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten ook voor worden gekozen om deze direct, dus zonder hiervoor eerst een voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan toe te voegen, in het nieuwe deel van het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven. Dit zal zich met name voordoen als de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening gedurende hetzelfde tijdvak gaande is als de procedure tot vaststelling van het omgevingsplan. In dat geval kan het zo zijn dat die procedure tot aanwijzing voldoende voorziet in de benodigde voorbescherming en hoeft die voorbescherming niet afzonderlijk met voorbeschermingsregels in het omgevingsplan te worden gecreëerd.

Voor zover het gaat om de continuering van de gelding van de gemeentelijke verordeningen zelf en een eventueel daarin opgenomen vergunningplicht wordt in de bescherming van de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» al voorzien door de artikelen 22.4 en 22.8 van de Omgevingswet, zoals die artikelen bij de Invoeringswet Omgevingswet worden toegevoegd. Maar voor een adequate bescherming van deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» is ook vereist dat de onderdelen van de artikelen 22.28, 22.38, 22.276, 22.277, 22.279 tot en met 22.282 en 22.284 die betrekking hebben op gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten in overeenstemming met de daarvoor geldende begripsomschrijvingen, ook op deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» van toepassing zijn. Artikel 22.2 van dit omgevingsplan voorziet hierin. Daarbij is het uiteraard zo dat als bij voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten de uitkomst van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening is dat wordt afgezien van de aanwijzing, op dat moment de voorbescherming vervalt en niet langer sprake is van een «monument of archeologisch monument waarop die verordening van overeenkomstige toepassing is» als bedoeld in artikel 22.2, eerste lid. Het van toepassing zijn van dit artikel op de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» kan dus niet alleen worden beëindigd doordat gedurende de overgangsfase daaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument wordt gegeven of ter zake in het omgevingsplan een voorbeschermingsregel wordt opgenomen (de situaties beschreven in artikel 22.2, tweede lid), waardoor de desbetreffende monumenten en archeologische monumenten rechtstreeks onder de begrippen gemeentelijk monument en voorbeschermd gemeentelijk monument komen te vallen, maar ook doordat de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening uiteindelijk niet tot een aanwijzing leidt.

KKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.41 lid 2

De onderdelen a tot en met f van het tweede lid sluiten bepaalde milieubelastende activiteiten uit van het algemene toepassingsbereik van deze afdeling.

Op grond van artikel 22.2, eerste lid, van de Omgevingswet mogen de omgevingsplanregels van rijkswege alleen gaan over regels die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet bij of krachtens de wet waren gesteld of daaraan gelijkwaardige regels. Het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij waren alleen van toepassing op inrichtingen als bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Wet milieubeheer. Omdat het begrip milieubelastende activiteit in de Omgevingswet breder is dan dat begrip inrichting, is in dit lid een afbakening van het toepassingsbereik opgenomen.

Bij de overgang naar een nieuwe wetsystematiek en begrippenkader is het niet te voorkomen dat er enkele verschuivingen in de uitvoering van de regelgeving optreden. Aanmerkelijke verschuivingen in het toepassingsbereik zijn niet beoogd. Desondanks zullen er op kleine schaal wel enige verschuivingen optreden, omdat de oude criteria van het begrip inrichting niet één op één zijn overgenomen. De omschrijving van het toepassingsbereik in dit artikel vraagt enige mate van interpretatie. Ook de criteria van het begrip inrichting uit de Wet milieubeheer vroegen om interpretatie, en werden door verschillende bevoegde instanties enigszins verschillend geïnterpreteerd.

Bij de interpretatie van het algemene toepassingsbereik van deze afdeling, is het raadzaam om aan te sluiten bij de praktijk van de voormalige regelgeving. Als een activiteit als Wet milieubeheer-inrichting werd beschouwd, kan deze ook onder de regels voor milieubelastende activiteiten van deze afdeling vallen.

Een beperkte verschuiving is op zich niet bezwaarlijk, als dit er niet toe leidt dat:
a~~)~~. activiteiten die eerst niet onder rijksregels vielen door de regels van deze afdeling van dit omgevingsplan worden beperkt;
b~~)~~. activiteiten die wel onder de regels vielen en reële risico's voor de fysieke leefomgeving inhouden ongeregeld blijven.

Situaties als bedoeld onder a zullen niet snel voorkomen. Juist aan de «onderkant» van het inrichtingenbegrip golden er naast de regels van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer ook andere regels die ervoor zorgen dat ook activiteiten die geen inrichting waren toch aan regels ter bescherming van de leefomgeving waren gebonden. Denk bijvoorbeeld aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening, maar ook het restrisico-artikel van het Bouwbesluit 2012 (artikel 7.22). Deze regels van de Algemene Plaatselijke Verordening blijven op het moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van het algemeen overgangsrecht (artikel 22.4 van de Omgevingswet bepaalt namelijk dat artikel 122 van de Gemeentewet tijdelijk niet van toepassing is) gelden. Het restrisico-artikel van het Bouwbesluit 2012 is ook opgenomen als regel van rijkswege in het omgevingsplan. Bovendien zijn de regels van deze afdeling voor activiteiten waarop ze van toepassing zouden worden zelden feitelijk beperkend, omdat bij het op gebruikelijke wijze uitvoeren van de activiteit aan de regels wordt voldaan.

Ook voor situaties als bedoeld onder b hoeft in zijn algemeenheid niet te worden gevreesd. Veelal gold voor de activiteiten aan de onderkant van het inrichtingenbegrip naast de zorgplicht van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 2.1) alleen een beperkt aantal regels, zoals de geluidregels. Een eventuele overtreding van de zorgplicht van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer zal in veel gevallen ook als overtreding van de algemene zorgplicht van de Omgevingswet kunnen worden aangemerkt. En omdat de rijksregels niet gelden, zal ook de Algemene Plaatselijke Verordening veelal een deel van de bescherming overnemen.

Het algemene overgangsrecht in artikel 22.4 van de Omgevingswet en de mogelijkheden voor maatwerk op grond van deze afdeling zullen eventuele nadelige gevolgen van de beperkte verschuivingen voldoende ondervangen.

Bij het voorbereiden van deze afdeling zijn al verschillende mogelijke verschuivingen in het toepassingsbereik geïdentificeerd. Belangrijke aandachtspunten worden hieronder benoemd.

De onderdelen in dit tweede lid beogen de criteria «een omvang alsof zij bedrijfsmatig is», «binnen een zekere begrenzing» en «pleegt te worden verricht» binnen de omschrijving van het begrip inrichting in de Wet milieubeheer te vervangen. De categorieën uit bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht zijn niet overgenomen. Sommige ondergrenzen in die categorieën kunnen eventueel terugkomen in het toepassingsbereik van de paragrafen in deze afdeling.

Kleine winkels waar geen installaties met meer dan 1,5 kW elektromotorisch vermogen aanwezig zijn, waren bijvoorbeeld meestal geen Wet milieubeheer-inrichting, maar vallen nu wel onder het algemene toepassingsbereik van deze afdeling in het omgevingsplan. Alhoewel er geen specifieke voorschriften voor gelden, moeten deze activiteiten wel voldoen aan de specifieke zorgplicht.

Onderdeel a

De omgevingsplanregels van rijkswege voor de milieubelastende activiteit zijn alleen van toepassing op milieubelastende activiteiten, anders dan wonen. Hiermee wordt aangesloten op het toepassingsbereik voor de instructieregels voor geluid, trillingen en geur in het Bkl.

concept

Als een hobby een bepaalde omvang overstijgt kan dit ertoe leiden dat het verrichten van een activiteit niet meer onder wonen valt. Denk hierbij aan het in een bepaalde omvang houden van dieren, sleutelen aan auto's, meubels maken of bereiden van voedingsmiddelen. Waar de grens ligt, is een grijs gebied. Hetzelfde geldt voor bedrijven aan huis. De gemeente mag hier ook zelf invulling aan geven in het omgevingsplan. Overigens was bij de toetsing of er sprake was van een Wet milieubeheer-inrichting het criterium «een omvang alsof zij bedrijfsmatig is» ook altijd een grijs gebied.

Een ander bekend voorbeeld van onduidelijkheid over de vraag of een activiteit een Wet milieubeheer-inrichting was, is het opslaan van huisbrandolie of propaan in tanks bij particulieren. Onder het regime van de Omgevingswet wordt dit afgedekt door het Bal.

Onderdeel b

Het feitelijk verrichten van bouw- en sloopactiviteiten of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein, vallen niet onder deze afdeling. Ook in het Bbl zijn eisen opgenomen voor zowel geluid als trillingen bij bouw- en sloopactiviteiten. Het Bbl bevat voor het verrichten van die activiteiten ook een specifieke zorgplicht. Verder bevat de Algemene Plaatselijke Verordening vaak regels ter voorkoming van hinder door bouw- en sloopgerelateerde activiteiten. Het algemene overgangsrecht van de Omgevingswet in artikel 22.4 van de Omgevingswet zorgt ervoor dat deze regels van de Algemene Plaatselijke Verordening bij de inwerkingtreding van de wet blijven gelden. Naast deze regels bevat afdeling 22.2 van dit omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het gebruik van een bouwwerk (artikel 22.18). Het is dus niet zo dat er, door de uitzondering in dit onderdeel, voor deze activiteiten geen regels gelden.

Onder het regime van de Wet milieubeheer gebeurde het in bijzondere gevallen wel dat bouwwerkzaamheden die langer duurden dan zes maanden, als een Wet milieubeheer-inrichting werden gezien. Deze activiteiten vallen buiten het algemene toepassingsbereik van deze afdeling, maar ook daarvoor geldt dat de hiervoor genoemde regels van toepassing zijn.

Onderdeel c

Deze uitzondering beoogt de activiteiten die in de openbare buitenruimte plaatsvinden uit te sluiten. Voorbeelden zijn kermissen en andere evenementen, weekmarkten, mobiele installaties/activiteiten zoals draaiorgels, ophalen van vuilnis en gevelreiniging (met uitzondering van lozen). Het voor korte periode bezetten van een stukje openbaar toegankelijk terrein, maakt het daarmee niet ontoegankelijk. Activiteiten in een openbaar toegankelijk gebouw, zoals een publieke parkeergarage of het stadhuis, vallen wel onder het toepassingsbereik. Ook het laden en lossen op de openbare weg in de onmiddellijke nabijheid van een winkel, of het verkeer van en naar het bedrijf valt wel onder het toepassingsbereik van deze afdeling.

Voor enkele activiteiten zoals het exploiteren van een mobiele vis-, friet-, oliebollen- of marktkraam of het exploiteren van een terras, was het afhankelijk van de situatie en de interpretatie van het bevoegd gezag of ze gezien werden als een Wet milieubeheer-inrichting. Deze interpretatieverschillen kunnen zich ook nu weer voordoen. Zoals al aangegeven in de inleiding van de toelichting op dit artikel is er in principe geen verschuiving in het toepassingsbereik van deze afdeling in het omgevingsplan ten opzichte van het oude begrip Wet milieubeheer-inrichting beoogd.

Onderdeel d

Doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen valt niet onder deze afdeling van dit omgevingsplan.

Onderdeel e

Dit onderdeel sluit evenementen, waarover geluidregels zijn gesteld in bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening of een evenementenverordening uit van het toepassingsbereik van deze afdeling over milieubelastende activiteiten. Deels gebeurt dit al met onderdeel c, omdat evenementen vaak plaatsvinden in de openbare buitenruimte. Maar regelmatig zijn evenementen ook besloten of vinden ze plaats in een tijdelijk leegstaand gebouw. Deze uitzondering geldt niet voor activiteiten waarvoor geen geluidregels gelden bij of krachtens een gemeentelijke verordening, maar waarvoor geluidregels waren opgenomen in een omgevingsvergunning voor een inrichting op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of in het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Voorbeelden hiervan kunnen zijn permanente evenemententerreinen of evenementenhallen.

Concept

Concept

Onderdeel f

Deze uitzondering beoogt vooral het gebruik van landbouwvoertuigen op weilanden en akkers uit te sluiten van het algemene toepassingsbereik voor deze afdeling. De opslag van vaste mest op een weiland of akker valt wel onder dit algemene toepassingsbereik. Een installatie die verplaatsbaar is maar gedurende een langere periode achtereen op een weiland of akkers wordt gebruikt, wordt niet gezien als mobiele installatie en valt ook onder de regels voor de milieubelastende activiteiten in dit omgevingsplan. Bijvoorbeeld een antihagelkanon. Ook verplaatsbare mijnbouwwerken vallen onder het toepassingsbereik van deze afdeling.

Onderdeel g

Vaste objecten zoals bruggen, sluizen en tunnels kunnen door de aanwezigheid van elektromotorisch vermogen gezien worden als milieubelastende activiteiten. Bruggen, viaducten, verkeerstunnels en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor het vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen vallen niet onder het toepassingsbereik van afdeling 22.3 van dit omgevingsplan.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet bleven elektromotoren van bruggen, viaducten, verkeerstunnels en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen buiten beschouwing bij het bepalen of sprake was van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Dit was bepaald in categorie 1, 1.2, onder c, van bijlage I, onderdeel C, bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

LLLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.83 lid 1

Deze paragraaf is van toepassing op de trillingen door een activiteit, in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Dit artikel geldt alleen voor activiteiten die ook onder het algemene toepassingsbereik van deze afdeling voor milieubelastende activiteiten, bedoeld in artikel 22.41 vallen. Dat algemene toepassingsbereik probeert het oude begrip Wet milieubeheer-inrichting grotendeels te dekken. Zie daarover meer in de toelichting bij artikel 22.41. De trillingvoorschriften van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer waren alleen van toepassing op deze Wet milieubeheer-inrichtingen. Deze paragraaf is alleen van toepassing op activiteiten die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken. Dat bleek onder het Activiteitenbesluit milieubeheer impliciet door de verwijzing naar normwaarden in de Meet- en beoordelingsrichtlijn B «Hinder voor personen» van de Stichting Bouwresearch.

De trillingparagraaf uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer was niet van toepassing op vergunningplichtige inrichtingen. Deze paragraaf van dit omgevingsplan is wel van toepassing op vergunningplichtige milieubelastende activiteiten. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten werden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, soms trillingnormen of andere voorschriften ter beperking van trillinghinder opgenomen in de omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten. Deze bestaande vergunningvoorschriften blijven op grond van artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet gelden en hebben op grond van artikel 22.1, tweede lid van dit omgevingsplan voorrang op de regels voor trillingen in deze paragraaf van dit omgevingsplan.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer werd bij de bescherming tegen trillinghinder verwezen naar de begrippen «geluidgevoelige ruimten» en «verblijfsruimten», bedoeld in de voormalige Wet geluidhinder. Het Bkl bevat eigen begrippen «trillinggevoelige gebouwen» en «trillinggevoelige ruimten». Deze gelden op grond van artikel 1.1, ~~eerste~~tweede lid, van dit omgevingsplan.

Overigens is het begrip trillinggevoelige ruimte in het Bkl wel anders gedefinieerd dan een geluidgevoelige ruimte in de voormalige Wet geluidhinder en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Zo heeft de oude regelgeving het over een keuken van ten minste 11 m^2. Die ondergrens van 11 m^2 vervalt. Een trillinggevoelige ruimte wordt gedefinieerd als een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een aangewezen gebruiksfunctie. In de praktijk kunnen dus kleine verschillen optreden. Als dit bij toepassing van de omgevingsplanregels van rijkswege in een concreet geval een probleem oplevert, dan kan dit opgelost worden met maatwerkvoorschriften.

MMMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.96 lid 1

Deze paragraaf gaat over beginnen, wijzigen of uitbreiden van het houden in een dierenverblijf van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden.

Paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden zijn specifiek benoemd omdat deze niet vallen onder het begrip landbouwhuisdieren in het Bal. Het begrip landbouwhuisdieren in het Bal is op grond vanartikel ~~1.1~~1.1 tweede lid van dit omgevingsplan van toepassing op dit omgevingsplan.

Het gaat in deze paragraaf dus om:

landbouwhuisdieren zoals bedoeld in Bijlage I bij het Bal, zijnde:
- a. zoogdieren of vogels voor de productie van vlees, eieren, melk, wol, pels of veren of paarden of pony's voor het fokken; en
- b. paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden.

Bovenstaande komt overeen met het begrip landbouwhuisdier uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor bijvoorbeeld kinderboerderijen, dierentuinen, hondenkennels en volières gelden deze voorschriften niet. Het gaat bij deze bedrijven namelijk niet om het houden van landbouwhuisdieren, omdat deze dieren niet voor de productie worden gehouden. Deze activiteiten vallen wel onder paragraaf 22.3.25. Het fokken, houden of trainen van landbouwhuisdieren of andere vogels of zoogdieren.

NNNN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.186 Gegevens en bescheiden

De te verstrekken gegevens en bescheiden dienen om een beeld te verschaffen van:
- a. de activiteit zelf en wat daarbij hoort;
- b. de precieze plek en indeling van de activiteit; en
- c. wanneer deze begint of wordt gewijzigd.

Er hoeft geen inschatting van de door te activiteit veroorzaakte milieubelasting te worden verstrekt. Wel kan het college van B&W op grond van artikel 22.48 verzoeken om gegevens en bescheiden die nodig zijn om te bezien of de algemene regels uit dit omgevingsplan en maatwerkvoorschriften voor de activiteit toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu.

Wanneer gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt, zijn ook altijd artikel 22.46 (algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden) en artikel 22.47 (gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat) van toepassing.

OOOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.279 Omgevingsplanactiviteit: beoordelingsregel omgevingsvergunning slopen van een bouwwerk

In artikel 22.279 is een beoordelingsregel opgenomen voor in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan opgenomen verbodsbepalingen om zonder omgevingsvergunning een sloopactiviteit te verrichten. Onder «sloopactiviteit» moet op grond van de bijlage bij de Omgevingswet «het slopen van een bouwwerk» worden verstaan. Deze begripsbepaling is op grond van artikel ~~1.1~~1.1, tweede lid van dit omgevingsplan ook van toepassing op hoofdstuk 22 van dit plan. De vergunningenstelsels voor de hier bedoelde sloopactiviteiten konden op grond van artikel 3.3, aanhef en onder b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening in onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen

concept

en andere ruimtelijke regelingen zijn opgenomen. In het nieuwe stelsel zijn deze regelingen onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De beoordelingsregel voor deze in ruimtelijke regelingen opgenomen sloopvergunningenstelsels was opgenomen in artikel 2.16 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ter vervanging van deze bepaling is in artikel 22.279 in een gelijkluidende beoordelingsregel voorzien. In de nieuwe redactie is er echter rekening mee gehouden dat naast deze (vanuit artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht overgehevelde) beoordelingsregel ook nog andere specifieke beoordelingsregels kunnen zijn gesteld in de vergunningenstelsels voor sloopactiviteiten in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de jurisprudentie is de mogelijkheid om in bijvoorbeeld een bestemmingsplan ook nog specifieke beoordelingsregels voor het slopen te stellen bevestigd (verwezen wordt naar ABRvS 12 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:898, TBR 2014/61). Als dergelijke beoordelingsregels zijn gesteld, blijven deze onverminderd van toepassing en werkt de beoordelingsregel in artikel 22.279 hierop aanvullend.

PPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ Begripsbepalingen

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

concentratiegebied geurhinder en veehouderij

Het begrip «*concentratiegebied geurhinder en veehouderij*» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

distributienet voor warmte

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel

een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

geurgevoelig object

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl.

Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidzorg- of kinderopvangfunctie.

Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw.

Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

gezoneerd industrieterrein

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds – als omgevingswaarde – vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

~~**straatpeil**~~

~~Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.~~

warmteplan

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die

periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aansluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO_2, en NO_x, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aan aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden – als onderdeel van het omgevingsplan – geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip *distributienet voor warmte* en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».

Concept

I Overzicht Documentenbijlagen

1. Nota van beantwoording participatie- en vooroverlegreacties op het concept ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen	/join/id/publdata/gm0362/2025/dcf580fe07464f54b5cd92115c5412ea1/nld@2025-11-03,06461680
2. Nota van beantwoording ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen	/join/id/publdata/gm0362/2025/467515a17ad4d428bdd5de6c017996a/nld@2025-11-03,06461680
3. Staat van wijzigingen omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen	/join/id/publdata/gm0362/2025/dc3a2a6b63b846dbbc902cd3e22894e/nld@2025-11-03,06461680

Concept

concept

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten van rechtswege een omgevingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) gekregen. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan dat voldoet aan de eisen die de Omgevingswet daaraan stelt.

Het tijdelijke deel is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 automatisch gevuld. Hierin staan onder andere de regels uit de bestemmingsplannen en de zogeheten bruidsschat. Het nieuwe deel van het omgevingsplan is op 1 januari 2024 nog leeg, maar zal geleidelijk gevuld worden. Bijvoorbeeld door de regels uit het tijdelijke deel om te zetten of door regels op te nemen om nieuwe ruimtelijke initiatieven mogelijk te maken. Uiterlijk op 1 januari 2032 moet het omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De bruidsschat maakt dus onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat voormalige rijksregels over onder andere bouwwerken, open erven en terreinen, milieubelastende activiteiten, het aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen. Gemeenten krijgen ruimte om zelf een afweging te maken hoe zij deze onderwerpen willen opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden eerst de regels met betrekking tot bouwen en bouwwerken uit de bruidsschat opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. De bruidsschat geeft de afweging aan gemeenten om de daarin opgenomen bouwwerken vergunningvrij op te nemen in het omgevingsplan. In deze wijziging van het omgevingsplan wordt daar gebruik van gemaakt. Daarnaast mogen gemeenten zelf bepalen welke activiteiten (bouwen, gebruik, milieu) ze vergunningvrij willen maken, mits deze regels niet in strijd zijn met een evenwichtige toedeling van functies en met de instructieregels van Rijk en provincie. Met deze wijziging van het omgevingsplan zijn tevens de bouwwerken meegenomen die opgenomen zijn in de vastgestelde ‘Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024’ en een aantal bouwwerken uit de actualisatie van de Welstandsnota ‘Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen’. De bedoeling is om de regels uit de ‘Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024’ als algemene regels (vergunningvrij) op te nemen in het omgevingsplan. In het document ‘Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen’ zijn daarnaast voor diverse bouwwerken de redelijke eisen van welstand komen te vervallen. Daardoor zijn meer kleine bouwwerken en verbouwingen, waarvan de impact op de omgeving gering is, vergunningvrij geworden. In dit geval gaat het om het vergunningvrij maken van veel voorkomende kleine bouwwerken binnen Amstelveen. Dit betreffen onder andere bijbehorende bouwwerken in het voor- en achtererfgebied, dakkapellen en erf- en perceelscheidingen.

1.2 Doel wijziging omgevingsplan

Doel van deze wijziging van het omgevingsplan is in de eerste plaats het overzetten van de regels over bouwwerken vanuit de bruidsschat in het tijdelijk deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Hiermee wordt een gemeentebrede basis gelegd voor het omgevingsplan van Amstelveen, waar later de regels uit de bestemmingsplannen aan toegevoegd kunnen worden. De bruidsschatregels die worden omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en zijn waar nodig aangepast naar gemeentelijk beleid.

Ten tweede wordt er gebruik gemaakt van de gemeentelijke afwegingsruimte door de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen te verruimen. Hiermee wordt gedeeltelijk invulling gegeven aan de beleidswensen die in de Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024 en de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen zijn opgenomen. Doel van deze wijziging is om veel voorkomende bouwwerken in Amstelveen vergunningvrij te maken. Met het vergunningvrij maken van deze bouwwerken wordt aan bewoners en bedrijven de ruimte gegeven om te verbouwen of uit te breiden zonder tussenkomst van de gemeente. Hierdoor wordt de regeldruk verminderd en krijgen bewoners en bedrijven meer vrijheid en verantwoordelijkheid.

1.3 Procedure

Deze wijziging betreft een zogeheten thematische wijziging. Dat betekent dat deze wijziging een thema regelt voor het gehele grondgebied van de gemeente Amstelveen, in dit geval gaat het om het thema bouwen. De regels van deze thematische wijziging landen in het nieuwe deel van het omgevingsplan en

bestaan de eerste jaren naast de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met een voorrangsregeling wordt voorzien in de situatie dat deze regels met elkaar in strijd zijn. In de basis gelden bij strijdige regels de regels in het tijdelijk deel. Een uitzondering daarop zijn de bouwwerken die met deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij worden gemaakt. In die gevallen gelden de algemene regels die met deze themagewijze wijziging worden toegevoegd aan het nieuwe deel van het omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. Hierin wordt een nadere toelichting gegeven op de aanleiding van dit wijzigingsplan, welke bouwwerken vergunningvrij worden gemaakt en dit in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk gekeken naar onderwerpen uit visies, beleid en regels die van toepassing zijn op deze wijziging. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De financiële- en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in hoofdstuk 4 en 5 aan de orde. In het laatste hoofdstuk is de conclusie opgenomen en of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

2 Planvoornemen

2.1 Waarom deze wijziging?

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de aanleiding van de wijziging van dit omgevingsplan. Welke bouwwerken uit de bruidsschat betreffen dit? En welke bouwwerken uit de ‘Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024’ en uit de ‘Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen’.

Bruidsschat

De bruidsschatregels die gemeenten van het Rijk hebben gekregen staan op dit moment in hoofdstuk 22 van het tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om deze regels op te nemen in het volwaardig omgevingsplan. Voor de transitie van het tijdelijk naar volwaardig omgevingsplan is een plan van aanpak opgesteld. Hieruit blijkt dat het gewenst is om de regels uit de bruidsschat als eerste over te nemen in het volwaardig omgevingsplan. Met deze wijziging van het omgevingsplan zijn de bruidsschatregels voor de activiteit bouwen als eerste opgepakt.

In de bruidsschat staan bouwwerken die als vergunningvrij in het omgevingsplan opgenomen kunnen worden. De regels voor deze bouwwerken zijn overgenomen uit de voormalige regeling voor vergunningvrij bouwen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Zo is bijvoorbeeld niet langer op rijksniveau geregeld of voor een bijbehorend bouwwerk in het achtererf of een erfafscheiding al dan niet een omgevingsvergunning is vereist, maar kunnen gemeenten daarover in hun omgevingsplan regels stellen.

Het gaat hierbij om de volgende bouwwerken uit de bruidsschat:
- Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver op het achtererfgebied bij woning of woongebouw
- Recreatief nachtverblijf
- Bijbehorend bouwwerk mantelzorg
- Sport- en speeltoestel niet bestemd voor particulier gebruik
- Veranderen van een bouwwerk
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij agrarische bedrijfsvoering
- Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied op minder dan 1 meter van erfgrens (ook opgenomen in de ‘Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen’)

Met deze voorgestelde wijziging worden bovenstaande bouwwerken door het opnemen van algemene regels vergunningvrij gemaakt in het omgevingsplan.

Zoals hiervoor gesteld staan de regels voor het bouwen in hoofdstuk 22 (afdeling 22.2) van de bruidsschat. Met deze wijziging van het omgevingsplan komen deze regels te vervallen en zijn ze al dan niet in aangepaste vorm verplaatst naar de hoofdstukken 1, 5, 6 en 8. In hoofdstuk 22 is te zien welke artikelen zijn komen te vervallen en naar welk artikel deze verplaatst zijn.

Daarbij is ook de ordening van de regels aangepast. In de bruidsschat staat het regeltype (vergunningplicht, algemene regels, etc.) centraal. Zo staat in artikel 22.26 dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is vereist. In artikel 22.27 staat voor welke bouwwerken dit niet geldt. De aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning staan vervolgens in 22.35. Voor het omgevingsplan voor Amstelveen is ervoor gekozen het type bouwwerk centraal te stellen. Daarmee zijn alle regels voor

Concept

bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel in dezelfde subparagraaf opgenomen. Dat komt de raadpleegbaarheid van de regels in het Omgevingsloket ten goede. Ook maakt dit het opstellen en beheren van de toepasbare en juridische regels eenvoudiger.

De bruidsschatregels zijn middels de Vangnetregeling Omgevingswet aangevuld. De Vangnetregeling geldt naast de bruidsschat en wijzigt de bruidsschat niet. De regels in de Vangnetregeling zijn geen onderdeel van het omgevingsplan en zijn ook niet zichtbaar in het onderdeel Regels op de kaart van het Omgevingsloket. Gemeenten moeten deze invullingen verwerken in het omgevingsplan. In dit geval zijn de regels uit artikel 2.1b, 2.2 en 2.3 van de Vangnetregeling in deze wijziging verwerkt.

Voor de gemeente Amstelveen zijn twee voorbereidingsbesluiten genomen die onder andere beoordelingsregels en vergunningvoorschriften met betrekking tot bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie betreffen. In deze voorbereidingsbesluiten zijn, op verzoek van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, aanvullende en gewijzigde regels opgenomen ten opzichte van de regels over bodem die in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn opgenomen. De regels over bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie zijn in deze wijziging van het omgevingsplan meegenomen.

Bouwwerken 'Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024'

In bijlage II, artikel 4, van het voormalige Bor waren gevallen van bouwwerken opgenomen waarvoor relatief eenvoudig afgeweken kon worden van het bestemmingsplan: de zogeheten kruimelgevallen.

Ervaring binnen Amstelveen leert dat voor deze bouwwerken opgenomen in de Beoordelingsregels doorgaans afgeweken werd van het bestemmingsplan en dus meegewerkt werd aan het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning.

Bij de totstandkoming van het kruimelgevallenbeleid van de gemeente Amstelveen is ook gekeken naar wat de Omgevingswet aan mogelijkheden biedt voor vergunningvrije bouwwerken. Na de invoering van de Omgevingswet bestaan de zogenaamde kruimelgevallen namelijk niet meer. De regels voor de specifieke bouwwerken in het kruimelgevallenbeleid kunnen dan opgenomen worden in het omgevingsplan. Het is dan ook de bedoeling om het kruimelgevallenbeleid in de vorm van algemene regels (vergunningvrij) op te nemen in het omgevingsplan. Dit is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 nog niet gebeurd. Aangezien de gemeente Amstelveen dit beleid wel voort wil zetten is er voor gekozen om deze beleidsregels nogmaals vast te stellen als beoordelingsregels voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten: "Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024".

Bij het vaststellen van het voormalige kruimelgevallenbeleid zijn de volgende drie argumenten genoemd voor verruiming van het beleid:
a. Meer ruimte en verantwoordelijkheid voor bewoners en bedrijven;
b. Ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd waar deze belangrijk is, tegen de excessen kan worden opgetreden;
c. De opgave voor vergunningverlening, toezicht en handhaving neemt af.

Het gaat om de volgende bouwwerken die voorheen onder het kruimelgevallenbeleid vielen:
- een berging in het voorerfgebied
- een overkapping in het voorerfgebied
- een erker in het voorerfgebied
- een dakkapel in het voordakvlak en naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak
- een dakkaper
- een erf- en perceelafscheiding
- een penant en toegangspoort
- een dakterras

Door het stellen van heldere algemene regels in voorgestelde wijziging van het omgevingsplan, wordt het mogelijk gemaakt om zonder vergunning dergelijke bouwwerken te bouwen. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de wensen van bewoners en ondernemers. Met de opgenomen algemene regels en vanuit het vertrouwen dat bewoners zelf zorgen voor de kwaliteit en het behoud van het gevel- en straatbeeld is het afbreukrisico gering. Dit vermindert de administratieve lasten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente.

Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen

In de actualisatie Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen uit 2021 is met toepassing van regels uit het voormalige Bor het vergunningvrij bouwen verruimd door voor verschillende bouwactiviteiten de redelijke eisen van welstand te laten vervallen. Door deze verruiming zijn meer bouwactiviteiten vergunningvrij geworden.

Bij het vaststellen van deze welstandseisen standaardingrepen is aangegeven dat:
a. het gaat om kleine bouwwerken/verbouwingen waarvan de impact op de omgeving gering is;
b. op basis van de excessenregeling uit de Woningwet altijd nog handhavend kan worden opgetreden;
c. het aantal (kleine) omgevingsvergunningen en de handhavingsopgave hiermee aanzienlijk wordt verminderd.

Het gaat om de volgende bouwwerken:
- Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied op minder dan 1 meter van erfgrens (ook opgenomen onder Bruidsschat)
- Het wijzigen van een bestaand kozijn of gevelopening in de voorgevel of zijgevel grenzend aan openbaar gebied, waaronder de indeling van dakkapellen van een gebouw waarbij de bestaande kozijn of gevelopening niet wordt vergroot
- Een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een (plat) dak
- Een dakkapel in het voordakvlak en naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak
- Een erf- of perceelafscheiding

Met deze voorgestelde wijziging worden bovenstaande bouwwerken door opnemen van algemene regels vergunningvrij gemaakt in het omgevingsplan.

Welstand en excessen

De welstandstoets, een beoordeling ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, vindt plaats in een vergunningprocedure. Voor de bouwwerken die nu vergunningvrij worden gemaakt, betekent dit dat deze bouwwerken ook niet langer getoetst worden aan het welstandsbeleid. Een voorbeeld is de dakkapel aan de voorkant van een woning. Initiatiefnemers hoeven geen omgevingsvergunning meer aan te vragen voor het bouwen van deze dakkapel. Daarmee vervalt ook de welstandstoets. Handhaven op excessen blijft wel mogelijk. Daarnaast dient bij vergunningvrij bouwen wel aan de bouwtechnische- / veiligheidseisen te worden voldaan uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

2.2 Evenwichtige toedeling van functies

Met het oog op de doelen gesteld in paragraaf 1.2 wordt in deze paragraaf nader ingegaan op de bouwwerken die middels deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij worden gemaakt.

Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied

In het voormalige Bor zijn bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied opgenomen als vergunningvrije bouwwerken wanneer aan de in het Bor opgenomen regels wordt voldaan. Dit geldt zowel voor het bouwen als het planologisch gebruik. Dit betekent dat onder het Bor de bijbehorende bouwwerken landelijk vergunningvrij waren. De bijbehorende bouwwerken zijn nu in de bruidsschat opgenomen. Gemeenten kunnen voor deze bouwwerken nu zelf bepalen om deze als vergunningvrij in het omgevingsplan op te nemen. De regels voor bijbehorende bouwwerken in het Bor zijn niet veranderd in de bruidsschat. Voor deze bouwwerken is besloten dezelfde regels op te nemen in het omgevingsplan en vergunningvrij te laten zoals dit landelijk het geval was.

In de vergunningvrije regeling uit het Bor gold wel de voorwaarde dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied zijn gelegen, tenzij er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Met het opnemen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied in de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen, zijn de redelijke eisen van welstand komen te vervallen. Dit betekent dat er geen verplichte afstand van 1 meter tot aan het openbaar toegankelijk gebied meer geldt.

Bergingen en overkappingen voorerfgebied woning

In eerste instantie waren beleidsregels voor bergingen en overkappingen in het voorerfgebied opgesteld voor woningen die geen achterom hebben en ook geen direct van buitenaf bereikbare bergingsmogelijkheden, zoals een garage. In die situatie moest een bewoner met bijvoorbeeld een fiets of rolcontainer

Concept

door een woning heen om bij een berging te kunnen komen. In de samenleving bleek bij de totstandkoming van het kruimelgevallenbeleid een grotere behoefte te bestaan aan mogelijkheden om ook op het voorerf een (fietsen)berging te bouwen. Veelal wordt deze gebruikt voor fietsen, rolcontainers of andere gebruiksvoorwerpen. Met het opnemen van algemene regels wordt de bouw van een berging of overkapping in het voorerfgebied met deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij gemaakt.

Erker voor- en zijgevel woning

Een erker wordt veelal gebouwd ter vergroting van de woonkamer of de keuken. Tegen het verlenen van medewerking aan een dergelijk verzoek bestaan in de meeste situaties geen stedenbouwkundige bezwaren, mits voldaan wordt aan de gestelde beleidsregels van het kruimelgevallenbeleid en nu Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024.

Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven is het wenselijk te streven naar identieke/ vergelijkbare erkers binnen eenzelfde bouwblok. Wanneer binnen hetzelfde bouwblok al eerder een erker is gebouwd is het gewenst dat deze erker als voorbeeldplan te gebruiken.

Diverse woningen, zoals hoekwoningen hebben tevens de mogelijkheid een erker aan de zijgevel te realiseren. De ruimtelijke uitstraling van een erker aan de zijgevel kleiner dan een bijbehorend bouwwerk dat tevens aan de zijgevel tot de mogelijkheden behoort. In deze voorgestelde wijziging wordt de realisatie van een erker aan de zijgevel onder dezelfde regels als een erker aan de voorgevel ook mogelijk gemaakt.

Dakkapel

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder c bruidsschat) voortgezet. Door ook de redelijke eisen van welstand te laten vervallen kunnen dakkapellen, onder de regels zoals gesteld in het voormalige Bor en nu in de bruidsschat, op alle dakvlakken vergunningvrij worden gerealiseerd.

Dakkapers bij woningen

In de gemeente is een beperkt aantal woningblokken aanwezig met een relatief lage nokhoogte en flauwe dakhelling, waarbij de zolder slechts een beperkte stahoogte heeft en daardoor niet als verblijfsruimte kan worden gebruikt. Het aanbrengen van dakkapellen kan bij deze woningen niet in overeenstemming met de vergunningvrije bouwvoorschriften en dakkapellen voldoen in deze situaties niet aan de loketcriteria voor dakkapellen uit de welstandsnota. In het verleden zijn regelmatig vergunningen afgegeven voor dakkapellen die niet aan deze regels voldoen, hetgeen een ruimtelijk ongewenst beeld oplevert en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Om alsnog tegemoet te kunnen komen aan de wens om de zolder tot verblijfsruimte te verbouwen én een aanvaardbaar beeld van een woonomgeving te behouden, is het wenselijk om een nokverhoging toe te staan. Dit kan met een dakkaper. Een dakkaper is een dakopbouw in de vorm van twee dakkapellen aan weerszijden van een kap met een schuin dakvlak (in dezelfde hellingshoek als de bestaande kap) waarmee de nok wordt verhoogd. Om het oorspronkelijke beeld van een aaneengesloten dakvlak zoveel mogelijk te benaderen, is het gewenst om zoveel mogelijk een aaneengesloten noklijn te bevorderen. Dit kan alleen als de dakkaper over de volledige breedte van de tussenwoning gerealiseerd wordt. Voor een eindwoning geldt in principe dat er minimaal 1 meter uit de zijgevel moet worden gebouwd, zodat hier de vorm van het oorspronkelijke dak en de contour van de zijgevel niet worden aangetast.

Erf- en perceelafscheiding en penanten en toegangspoorten voorerfgebied woning

Bij woningen mag in beginsel geen hogere erf- of perceelafscheiding worden gebouwd dan 1 meter, als deze in een voorerfgebied of een achtererfgebied dat naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, wordt gebouwd. Er is in de samenleving echter veel behoefte aan hogere afscheidingen in deze gebieden bij met name grotere percelen. Ook het politiekeurmerk veilig wonen wordt al geruime tijd toegepast bij voornamelijk nieuwe woonwijken. De eisen die daaruit volgen stroken vaak niet met de vergunningvrije bouwvoorschriften. Om die reden is voor erf- en perceelafscheidingen aansluiting gezocht bij wat feitelijk al toegepast wordt.

Bij vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen en hoekwoningen is het, ook vanuit veiligheidsoverwegingen, gewenst de toegang van het perceel aan de straatzijde af te kunnen sluiten. Hiervoor is het noodzakelijk een afsluitbare toegangspoort te realiseren.

In voorgenomen wijziging van het omgevingsplan worden erf- en perceelafscheidingen en penanten en toegangspoorten tot 2 meter hoog in het voorerfgebied van een woning mogelijk gemaakt. Deze erf- en

perceelafscheidingen moeten voor 50% bestaan uit een transparant rasterwerk. Dit om openheid in het straat- en bebouwingsbeeld te behouden.

Dakterrassen

Dakterrassen bij woningen dragen bij aan een hoger woongenot, terwijl onder bepaalde voorwaarden de ruimtelijke invloed van een dakterras beperkt is. Daarom is het gewenst om de beoordelingsregels voor dakterrassen uit de 'beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024' over te nemen in het omgevingsplan als algemene regels. Door enkel dakterrassen toe te staan op aan- en uitbouwen van de woning in het achtererfgebied, blijft de ruimtelijke impact beperkt. In die situaties is er immers al inkijk vanuit de ramen in de achtergevels van aangrenzende woningen en is de mogelijkheid op geluidshinder niet anders dan vanuit de tuinen. Onder de gestelde voorwaarden zijn dakterrassen bij woningen ruimtelijk aanvaardbaar.

Kozijn- en gevelwijzigingen in de voorgevel en zijgevel grenzend aan openbaar gebied en wijziging van de indeling van een dakkapel

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het welstandsbeleid ten aanzien van het wijzigen van een bestaande kozijn- of gevelopening in de voorgevel en zijgevel grenzend aan openbaar gebied en de indeling van dakkapellen aangepast. Op dit moment gelden geen welstandseisen meer voor het wijzigen van (de indeling van) een bestaande kozijn- of gevelopening in de voorgevel, of een naar het openbaargebied gekeerde zijgevel, waaronder de indeling van dakkapellen, van een gebouw waarbij de bestaande kozijn of gevelopening niet wordt vergroot.

In voorgenomen wijziging van het omgevingsplan zijn algemene regels opgenomen om het wijzigen van kozijn- en gevelopeningen in de voorgevel en zijgevel grenzend aan openbaar gebied en de indeling van dakkapellen vergunningvrij te maken. In dit geval gaat het om bestaande kozijn- en gevelopeningen en bestaande dakkapellen. Het vergoten hiervan is niet vergunningvrij. Het wijzigen van (de indeling van) een bestaande kozijn of gevelopening of de indeling van een dakkapel zal geen nadelige effecten hebben op het straat- en bebouwingsbeeld.

Dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een (plat) dak

Het bouwen van een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening in een achterdakvlak, een niet openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak is onder voorwaarden vergunningvrij op grond van artikel 2.27 en 2.29 van het Bbl. Bij plaatsing in een ander dakvlak dan een achterdakvlak, een niet openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak mag de constructie volgens artikel 2.29 onder c niet uitsteken buiten het dakvlak. Vooruitlopend op de Omgevingswet is in de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen opgenomen dat er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn voor een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening in een dakvlak als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Aansluitend op deze regeling is het bouwen van een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening voor alle dakvlakken onder dezelfde voorwaarden, waarbij de constructie 0,6 meter uit het dakvlak dan wel platte dak mag uitsteken, vergunningvrij gemaakt in dit omgevingsplan.

Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwemvijver in het achtererfgebied bij woning of woongebouw

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder e bruidsschat) voortgezet. In de bruidsschat zijn geen specifieke regels (afmetingen) opgenomen voor de realisatie van een zwembad. Een zwembad is voor het bouwen vergunningvrij wanneer deze aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan voldoet. In de bestemmingsplannen voor Amstelveen zijn specifieke regels voor zwembaden opgenomen. Deze worden nu als algemene (vergunningvrije) regels opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Voor zwembaden, zwemvijvers, bubbelbaden of soortgelijke voorzieningen geldt een maximum oppervlak van 50 m^2 en de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedragen. Samen met de regels die opgenomen zijn voor bijbehorende bouwwerken, is er geen sprake van de mogelijkheid tot het volledig volbouwen van het achtererfgebied.

Bij zwembaden, zwemvijvers, bubbelbaden of soortgelijke voorzieningen moet sprake zijn van een bouwwerk. Daarbij gaat het om alle met de grond verbonden constructies van enige omvang met een plaatsgebonden karakter. Een opblaasbad voor kinderen is daarmee niet aan te merken als een zwembad bedoeld in dit artikel. Evenmin gaat het om een zwembad dat slechts voor enkele dagen of enkele weken

Concept

wordt opgezet. Bij dergelijke objecten ontbreekt een plaatsgebonden karakter en is geen sprake van een bouwwerk. Het zwembad mag niet zijn voorzien van een overkapping. Het gaat dan om een overkapping waar (tevens) onder gezwommen kan worden. Een overkapping die alleen dient om het zwembad af te dekken tegen weer en vuil wordt niet gezien als overkapping.

Recreatief nachtverblijf

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder b bruidsschat) voortgezet. Een recreatief nachtverblijf bouwen of in stand houden zonder omgevingsvergunning voor bouwen is alleen toegestaan op locaties waar het gebruik ten behoeve van recreatief nachtverblijf of verblijfsrecreatie is toegestaan.

De afmetingen voor een recreatief nachtverblijf zijn ongewijzigd uit de bruidsschat overgenomen.

Bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 7, lid 2 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.37, lid 2 bruidsschat) voortgezet. De afmetingen voor een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg zijn ongewijzigd uit de bruidsschat overgenomen.

Voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom voor mantelzorg geldt dat na beëindiging van de mantelzorg, het bijbehorend bouwwerk verwijderd moet worden. Indien het bijbehorend bouwwerk past binnen de bouw en gebruiksregels van het omgevingsplan, is het mogelijk om het bijbehorend bouwwerk te laten staan en voor een ander toegestaan gebruik in gebruik te nemen.

Sport- en speeltoestel niet bestemd voor particulier gebruik

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder d bruidsschat) voortgezet. De afmetingen voor sport- en speeltoestellen zijn ongewijzigd uit de bruidsschat overgenomen.

Veranderen van een bouwwerk

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder i bruidsschat) voortgezet. De regels uit de bruidsschat zijn ongewijzigd overgenomen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij agrarische bedrijfsvoering

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder g bruidsschat) voortgezet. Het bouwen van een agrarisch bouwwerk, geen gebouwen zijnde, in het achtererfgebied tot 2 meter hoog is vergunningsvrij. Voor silo's geldt in de bruidsschat geen maximale bouwhoogte. Met voorliggende wijziging wordt aansluiting gezocht bij de hoogtes van silo's die voorkomen in de (voormalige) bestemmingsplannen voor het buitengebied. Onderscheid is gemaakt in water- en mestsilo's en voedersilo's. Voor voedersilo's geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter en voor water- en mestsilo's een maximum bouwhoogte van 6 meter. Voor hogere silo's en andere agrarische bouwwerken geen gebouwen zijnde of die niet in het achtererfgebied worden gebouwd moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Zicht naburig erf

Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 BW (artikel 50 boek 5) verboden om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de erfgrens van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. Dit verbod geldt niet tenzij de eigenaren van het naburige erf toestemming hebben gegeven. Aangeraden wordt om in dit geval te overleggen met de buren. Daarnaast is het mogelijk om vensters, muuropeningen of soortgelijke werken ondoorzichtig te maken. Dit kan bijvoorbeeld met het plakken van ondoorzichtige folie op een raam. Voor balkons geldt dat rechtstreeks zicht op het erf van de buren niet is toegestaan wanneer het balkon op minder dan 2 meter van de erfgrens wordt gerealiseerd. Indien hier sprake van is kan met een privacyscherm het rechtsreeks zicht op het naburig erf voorkomen worden.

Uitzondering op het vergunningvrij bouwen

Concept

Voor bovenstaande bouwwerken geldt dat deze niet vergunningvrij zijn bij monumenten en gebouwen binnen gemeentelijk en rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. De uitzonderingen hierop, in navolging op artikel 4a van bijlage II van het Bor, zijn in artikel 8.1 van deze wijziging opgenomen.

Daarnaast zijn er in navolging op artikel 5, derde lid, onder a en b van bijlage II van het Bor, beperkende regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen in het kader van externe veiligheid. Dit betreffen de bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, de realisatie van een erker aan de voor- en zijgevel en de bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg. Deze regels zijn in artikel 8.2 van deze wijziging opgenomen.

2.3 Beleidskader

2.3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

2.3.1.1 Omgevingswet

Onder de Omgevingswet kan bij bouwen sprake zijn van twee activiteiten:
- de omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, lid 1 Omgevingswet);
- en de technische bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 2 Omgevingswet).

Het Rijk heeft bij beide activiteiten een aantal activiteiten vrijgesteld van de vergunningplicht. De gemeente kan daarnaast in het omgevingsplan ook andere activiteiten niet-omgevingsvergunningplichtig maken. In voorliggende wijziging van het omgevingsplan staat de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk centraal.

In artikel 5.1, lid 1 Omgevingswet staat het verbod om zonder omgevingsvergunning een 'omgevingsplanactiviteit' te verrichten. Dit is een activiteit waarvoor in het omgevingsplan een verbod staat en/of in strijd is met het omgevingsplan. In hetzelfde artikel is tevens de uitzondering gemaakt "…*tenzij* het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval".

Landelijk is bepaald dat de in artikel 2.29 Bbl genoemde bouwwerken vergunningvrij gebouwd kunnen worden. Voor het ruimtelijk deel worden deze bouwwerken niet vooraf getoetst. Bijvoorbeeld een dakkapel in het achterdakvlak.

Lokaal is er tijdens de overgangsperiode van het omgevingsplan een 'bouwvergunningplicht' in de bruidsschat opgenomen (artikel 22.26 bruidsschat). Ook hier zijn bouwactiviteiten opgesomd die je niet vooraf aan het omgevingsplan hoeft te toetsen (artikel 22.36 bruidsschat). Die bouwactiviteiten zijn van rechtswege in overeenstemming met het omgevingsplan. Dit rijtje is gebaseerd op artikel 2, bijlage II Bor.

Verder kent de bruidsschat nog een aantal bouwactiviteiten waarvoor de 'bouwvergunningplicht' ook niet geldt, mits de bouwwerken voldoen aan de regels van het omgevingsplan (artikel 22.27 bruidsschat). Hier zijn de bouwwerken van artikel 3, bijlage II Bor in terug te lezen.

De gemeente mag deze regels van de bruidsschat veranderen. Denk hierbij aan een aanpassing van de vergunningplicht, de voorwaarden waaronder een bouwwerk vergunningplichtig of vergunningvrij is en voor welke bouwwerken dit gaat gelden.

In voorliggende wijziging van het omgevingsplan is in de geest van de Omgevingswet gekeken welke bouwwerken en onder welke voorwaarden vergunningvrij gemaakt kunnen worden. Hierbij zijn de bouwwerken uit de bruidsschat overgenomen en de bouwwerken die opgenomen zijn in de 'Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024'.

2.3.1.2 Instructieregels Rijk

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Afdeling 5.1 bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:
- Waarborgen van de veiligheid
- Beschermen van waterbelangen
- Beschermen van gezondheid en het milieu
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Concept

- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Waarborgen van de veiligheid

Ten aanzien van het waarborgen van de veiligheid worden met deze wijziging van het omgevingsplan geen activiteiten met risicobronnen mogelijk gemaakt. In deze wijziging van het omgevingsplan zijn regels opgenomen die uitzonderingen bevatten op het vergunningvrij realiseren van diverse bouwwerken in het belang van de externe veiligheid. Deze regels zijn overgenomen uit de bruidsschat.

Beschermen van waterbelangen

Met de bouwwerken die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen worden de waterbelangen niet geschaad. Voor zover er sprake is van een primaire waterkering moet voldaan worden aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en de regels van de waterschapsverordeningen van de waterbeheerders.

Beschermen van gezondheid en milieu

Ten aanzien van het beschermen van de gezondheid en milieu gaat het om de luchtkwaliteit, geluid, trillingen, slagschaduw windturbines, geur en de bodemkwaliteit. Deze onderwerpen zijn niet van toepassing op deze wijziging van het omgevingsplan en de veel voorkomende (kleine) bouwactiviteiten die hiermee mogelijk worden gemaakt. Voor zover het gaat om het toelaten van bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties, zijn hiervoor regels opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan. Deze regels zijn overgenomen uit de bruidsschat.

Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen invloed op het behoud van de ruimte voor toekomstige functies. Deze hebben betrekking op reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen van nationaal belang, mainportontwikkeling Rotterdam en de parallelle Kaagbaan.

Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

De bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed heeft betrekking op de vrije horizon van de kust, de landschappelijke kwaliteiten en kenmerken cultureel erfgoed van de Waddenzee en het waddengebied, de ladder voor duurzame verstedelijking en erfgoed. De in deze wijziging opgenomen bouwwerken betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de instructieregels van het Bkl. In het kader van een zorgvuldige ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand is een behoefte onderzoek naar deze bouwwerken niet nodig. Voor zover het gaat om het beschermen van erfgoed zijn hiervoor regels opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan. Deze regels zijn overgenomen uit de bruidsschat.

Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten heeft betrekking op landsverdediging en militaire terreinen, elektriciteitsvoorzieningen, doorvaart rijksvaarwegen en landelijke fiets- en wandelroutes. Het mogelijk maken van de in deze wijziging opgenomen bouwwerken hebben geen belemmerende werking op deze instructieregels of staan uitvoering van deze instructieregels in de weg.

2.3.1.3 Omgevingsverordening NH2022 en instructieregels

De provincie heeft, voor de doorwerking van het in de Omgevingsvisie vastgelegde beleid, diverse juridische instrumenten tot haar beschikking waaronder een provinciale ruimtelijke verordening. In deze Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Door middel van de Omgevingsverordening is de doorwerking naar het omgevingsplan geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

In de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. Met deze instructieregels geeft de provincie aan gemeenten een opdracht over onderwerpen die zij moeten opnemen in het omgevingsplan of rekening mee moeten houden bij het opstellen van het omgevingsplan. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening. Deze instructieregels gaan over:

Concept

a. Stedelijke functies
b. Duurzame energie en energie-infrastructuur
c. Land- en tuinbouw
d. Beschermd landelijk gebied
e. Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied
f. Cultureel erfgoed
g. Klimaatadaptatie
h. Provinciale wegen
i. Regionale luchthavens
j. Regionale waterkeringen

De instructieregels stedelijke functies, duurzame energie en energie-infrastructuur, land- en tuinbouw, bescherm landelijk gebied, klimaatadaptatie, provinciale wegen en regionale luchthavens zijn niet van toepassing op deze wijziging van het omgevingsplan.

Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied

Voor wat betreft de ruimtelijke inpassing in het landelijk gebied gaat het om nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen in het landelijk gebied. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan gaat niet specifiek om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar bouwmogelijkheden bij bestaande woningen en gebouwen. Dit betreffen hoofdzakelijk bouwmogelijkheden die onder het Bor reeds vergunningvrij waren. In de omgevingsverordening is een instructieregel opgenomen over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Amstelscheg. In het bestemmingsplan Wester Amstel 2018 waar de Amstelscheg in is gelegen is hier reeds rekening mee gehouden. In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'natuur en landschap' opgenomen. De locaties met deze aanduiding zijn niet bestemd als te bebouwen erven. In voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn deze locaties tevens opgenomen. Met het opnemen van een werkingsgebied 'locatie bijbehorende bouwwerken niet toegestaan' blijven de locaties vrij van bebouwing.

Cultureel erfgoed

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden met name kleine bouwwerken bij woningen en andere gebouwen mogelijk gemaakt. Voor deze bouwwerken bij monumenten en binnen gemeentelijk en rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht geldt dat deze niet vergunningvrij zijn dan wel hiervoor nadere regels zijn opgenomen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 8.1 van deze wijziging en zijn overgenomen uit de regels van de bruidsschat.

Regionale waterkeringen

Met de bouwwerken die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen worden de waterbelangen niet geschaad. De regionale waterkeringen liggen binnen Amstelveen veelal op wegen en dijken. De bouwwerken die in voorliggend omgevingsplan mogelijk worden gemaakt vinden niet plaats binnen deze regionale waterkeringen. Voor zover er sprake is van een regionale waterkering moet voldaan worden aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en de regels van de waterschapsverordeningen van de waterbeheerders.

2.3.2 Beleid van het waterschap

In Nederland is het Waterschap belast met de zorg voor het watersysteem. Deze zorg omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen, bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Het waterschap draagt zorg voor:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- het vervullen van de maatschappelijke functies door watersystemen

Het grondgebied van gemeente Amstelveen valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en Hoogheemraadschap Rijnland.

Een belangrijk thema bij ontwikkelingen is de mate waarin verhard oppervlak wordt aangelegd en de infiltratie van regenwater in de bodem verslechterd.

In voorliggend wijziging van het omgevingsplan worden veelal bouwwerken mogelijk gemaakt die op een woning of gebouw gerealiseerd worden en in een aantal gevallen gaat het om bouwwerken die op of in de bodem bij een woning gerealiseerd kunnen worden. Dit betreffen onder andere bijbehorende

Concept

bouwwerken, erf- en perceelscheidingen, zwembaden en erkers en entreeportalen. Deze bouwwerken zijn dusdanig van omvang dat watercompensatie of extra opvang van neerslag niet noodzakelijk is. Daarbij waren deze bouwwerken reeds onder het Bor landelijk vergunningvrij.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

2.3.3.1 Beoordelingsregels planologisch afwijkingen gemeente Amstelveen 2024

Na invoering van de Omgevingswet bestaan de zogenaamde kruimelgevallen niet meer. Het onderscheid tussen artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 2 en 3 van de Wabo is er dan niet meer. Een belangrijke reden voor de kruimelgevallenregeling was dat de reguliere procedure gevolgd kon worden. In de Omgevingswet is de procedure voor een omgevingsplanactiviteit standaard de reguliere. Zo vervalt de noodzaak voor de kruimelregeling.

Beleid van de gemeente over toepassing van de kruimellijst dat in beleidsnota's is vastgelegd, kan nog steeds worden gebruikt. Dat geldt nu nog steeds na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De ervaringen van de afgelopen jaren leert dat de gemeente eigenlijk altijd meewerkt aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan de criteria zoals deze zijn opgenomen in de Beoordelingsregels planologische afwijkingen. Het uitgangspunt is daarom dat de onderwerpen geregeld in dit beleid in het omgevingsplan ook als vergunningsvrij worden opgenomen.

Bij het vaststellen van het kruimelgevallenbeleid zijn de volgende drie argumenten genoemd voor verruiming van het beleid:
a. Meer ruimte en verantwoordelijkheid voor bewoners en bedrijven;
b. Ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd waar deze belangrijk is, tegen de excessen kan worden opgetreden;
c. De opgave voor vergunningverlening, toezicht en handhaving neemt af.

In voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn de bouwwerken die opgenomen zijn in deze beoordelingsregels als vergunningvrij opgenomen.

2.3.3.2 Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen

In de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen zijn voor diverse bouwwerken de redelijke eisen van welstand komen te vervallen. Daardoor zijn meer kleine bouwwerken en verbouwingen waarvan de impact op de omgeving gering is, vergunningvrij geworden. Hiermee is vooruitlopend op de Omgevingswet alvast gekeken naar welke activiteiten in het omgevingsplan ook als vergunningvrij geregeld kunnen worden.

Bij het vaststellen van deze welstandseisen standaardingrepen is aangegeven dat:
- het gaat om kleine bouwwerken/verbouwingen waarvan de impact op de omgeving gering is;
- op basis van de excessenregeling uit de Woningwet altijd nog handhavend kan worden opgetreden;
- het aantal (kleine) omgevingsvergunningen en de handhavingsopgave hiermee aanzienlijk worden verminderd.

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn deze bouwwerken als vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

2.3.3.3 Erfgoednota Amstelveen

Op 28 september 2016 is de Erfgoednota vastgesteld door de gemeenteraad. Met de Erfgoednota is het gehele erfgoedbeleid actueel en overzichtelijk gebundeld. In deze Erfgoednota beschrijft de gemeente de ambitie en de visie van de gemeente op de omvang met haar culturele erfgoed, vervolgens de historische groei en de wijkopbouw tot het aanwezige waardevolle culturele erfgoed. Met cultureel erfgoed wordt bedoeld het fysieke, veelal gebouwd en/of ontworpen erfgoed binnen de ruimtelijke omgeving. Dat kunnen zowel aangewezen monumenten zijn, als wel objecten, landschappen of structuren met cultuurhistorische waarde.

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden met name kleine bouwwerken bij woningen en andere gebouwen mogelijk gemaakt. Voor deze bouwwerken bij monumenten en binnen gemeentelijk en rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht geldt dat deze niet vergunningvrij zijn dan wel hiervoor regels zijn opgenomen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 8.1 van deze wijziging en overgenomen uit de regels van de bruidsschat.

Concept

3 Fysieke leefomgeving

3.1 Effecten op de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij deze omgevingsplanwijziging rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving.

3.2 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van een m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Met deze wijziging omgevingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen (significante) aanvullende bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden. Een m.e.r.-beoordeling is hiermee niet aan de orde.

3.3 Overige gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Daarnaast geeft het vergunningvrij maken van veel voorkomende bouwwerken bewoners en bedrijven de ruimte om te verbouwen en uit te breiden zonder dat de gemeente gedetailleerde regels en indieningsvereisten oplegt. Met deze omgevingsplanwijziging worden voor wat betreft de bouwmogelijkheden, ten opzichte van het huidige planologische regime, geen significante aanvullende bouwmogelijkheden geboden. Het gaat hier om bouwactiviteiten met geen of slechts een zeer beperkt effect op de fysieke leefomgeving. Deze wijziging ziet ook vrijwel niet op het gebruik van de bouwwerken en heeft geen binding met milieubelastende activiteiten, zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Gelet daarop is nader onderzoek niet aan de orde. Daarbij moet worden opgemerkt dat sommige van deze bouwwerken voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet al vergunningvrij waren. Het vergunningvrij bouwen is echter niet van toepassing op gebouwen/ bouwwerken die het cultureel erfgoed raken, zoals monumenten of gemeentelijk en rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

4 Financiële haalbaarheid

4.1 Financieel economische haalbaarheid

De maatstaf voor de economische uitvoerbaarheid van bouwplannen strekt er mede toe te voorkomen dat belanghebbenden worden geconfronteerd met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bouwplan dat niet uitvoerbaar is. In dit geval gaat het om in Amstelveen veel voorkomende kleine bouwwerken. In dit geval is er geen reden om aan te nemen dat de mogelijkheden uit deze wijziging van het omgevingsplan financieel niet uitvoerbaar zijn. Het opnemen van vergunningvrije bouwmogelijkheden zorgt juist voor een lastenverlichting voor burgers en ondernemers.

Deze categorie bouwwerken heeft, binnen de kaders van de regelgeving, een zeer beperkte impact op de kwaliteit van de leefomgeving waardoor geen schade die voor vergoeding in aanmerking komt (nadeelcompensatie als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet) wordt verwacht.

4.2 Kostenverhaal

De veelvoorkomende kleine bouwwerken die middels deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij worden gemaakt vallen niet binnen de bouwwerken die genoemd zijn in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of

concept

f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Omdat voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid aanhef hoeven er geen kosten te worden verhaald.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

Voorafgaand aan het publiceren van het concept (voorheen: voorontwerp) van deze wijziging is op 13 juni 2024 de kennisgeving voornemen omgevingsplanwijziging Bruidsschat bouwen Amstelveen gepubliceerd. In deze publicatie geeft het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Amstelveen aan dat zij het voornemen heeft het "Omgevingsplan gemeente Amstelveen" te wijzigen.

Het concept is op grond van de Participatie Verordening Amstelveen 2022 voor 6 weken ter inzage gelegd. Hiervoor is digitaal kennisgegeven in het Gemeenteblad op 5 februari 2025. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om per brief of per mail te reageren op het concept van de wijziging. Tijdens de ter inzage periode zijn er geen reacties ingediend.

5.2 Bestuurlijk overleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp van de wijziging omgevingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties op 5 februari 2025.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 6 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het concept wijziging omgevingsplan bruidsschat-bouwen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

In het kader van het vooroverleg zijn twee reacties binnengekomen. Deze reacties zijn verwerkt in een participatieverslag, in de vorm van een Nota van Beantwoording.

5.3 Zienswijzen

Op grond van afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp wijziging omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen van 6 juni tot en met 17 juli 2025. Gedurende de termijn van ter inzagelegging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording. De Nota van Beantwoording zienswijzen geeft een weergave van de ingediende zienswijzen en de inhoudelijke beoordeling daarvan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het voorstel.

6 Conclusie

6.1 Conclusie

Binnen de gemeente Amstelveen is het gewenst de regeldrukeffecten voor veelvoorkomende bouwwerken waar mogelijk te verminderen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het voor veel bouwwerken mogelijk geworden om een vergunningplicht te vervangen door algemene regels. Hieraan is invulling gegeven voor veelvoorkomende bouwwerken, zoals benoemd in hoofdstuk 2. De opgenomen algemene regels zijn daarbij noodzakelijk om een aanvaardbare kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen.

Niet voor alle bouwwerken is de keuze gemaakt om de vergunningplicht te vervangen door algemene regels. Voor bijvoorbeeld de bouw van een hoofdgebouw is en blijft een omgevingsvergunning noodzakelijk. Weliswaar geeft dit voor initiatiefnemers extra administratieve lasten en regeldrukeffecten, maar het schrappen van deze vergunningplicht zou het onmogelijk maken om een aanvaardbare kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen. Zo zou het schrappen van een vergunningplicht betekenen dat nergens meer in Amstelveen getoetst kan worden op welstand. Dit zou een te grote aantasting van het gevel- en straatbeeld tot gevolg (kunnen) hebben. Ook zou het schrappen van een vergunningplicht betekenen dat voor alle bouwwerken generiek aan de voorkant bedacht moet worden onder welke voorwaarden deze bouwwerken mogelijk zouden zijn. Voor bijvoorbeeld de bouw van nieuwe hoofdgebouwen is dit op voorhand niet mogelijk. Het al dan niet toestaan van dergelijke bouwwerken vraagt een specifieke beoordeling van een concreet geval.

Met het wijzigen van het omgevingsplan moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL). Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden om bestaande functies, in dit geval hoofdzakelijk de woonfunctie, met veelvoorkomende bouwwerken uit te breiden. Er is met deze wijziging geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies binnen locaties die niet in balans zijn met andere functies binnen deze locaties.

Deze wijziging van het omgevingsplan is ook getoetst aan de visies, het beleid en de instructieregels van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente voor zover deze relevant zijn voor deze wijziging. De wijziging is hiermee in overeenstemming. Ook zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover deze betrekking hebben op de gevraagde activiteiten, onderzocht en afgewogen. Hieruit volgen geen belemmeringen voor deze wijziging van het omgevingsplan.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat er met deze wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige keuze is gemaakt tussen regeldrukeffecten enerzijds en de borging van een aanvaardbare kwaliteit van de fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties anderzijds.

Concept