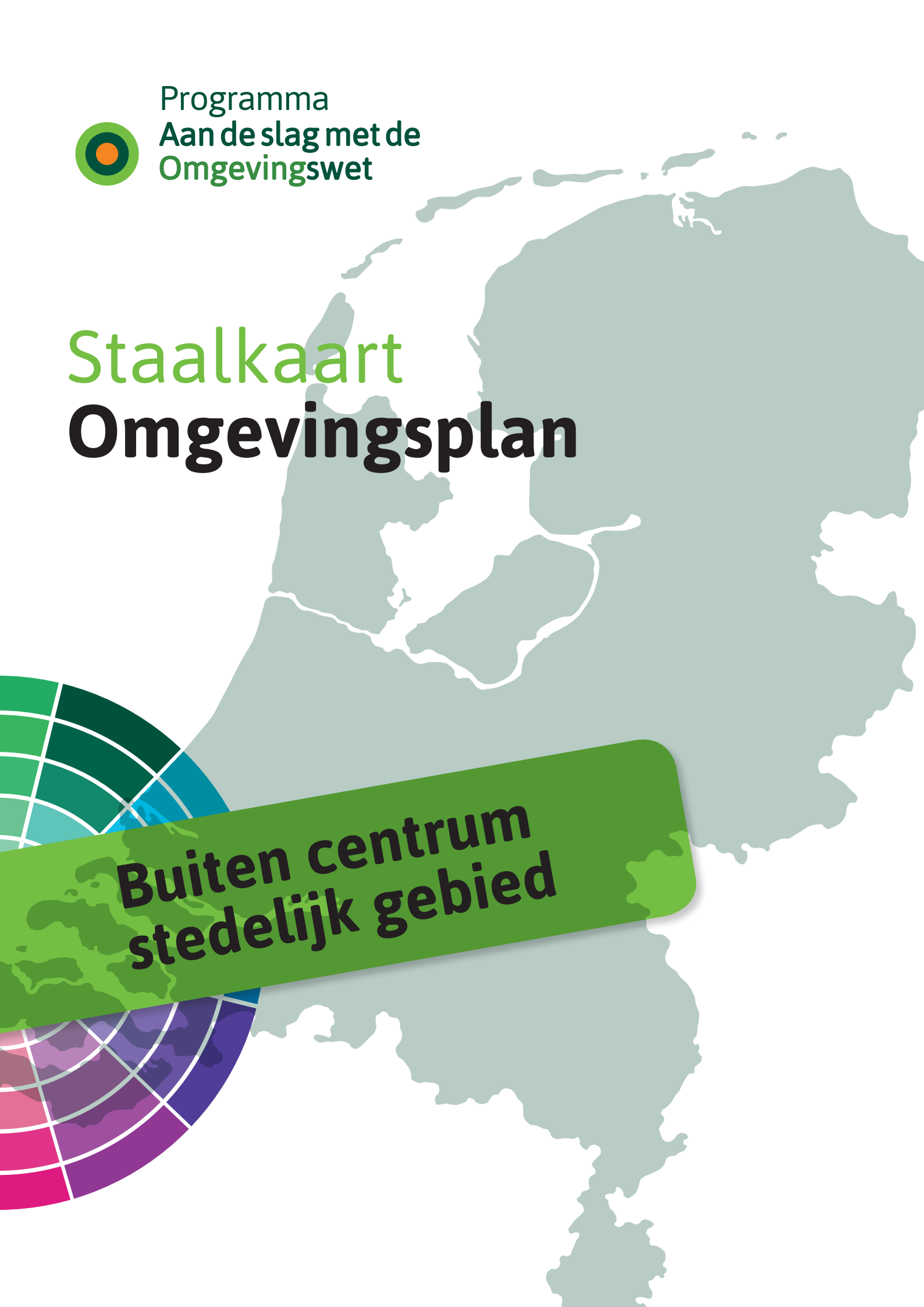


Staalkaart Omgevingsplan



**Buiten centrum
stedelijk gebied**

Staalkaart

Buiten centrum stedelijk gebied

Het omgevingsplan is hét gemeentelijk kerninstrument uit de Omgevingswet. De inhoud en de vorm van het plan zijn nog niet uitontwikkeld en het opstellen van het plan vereist oefening en overpeinzing. Om perspectief te bieden voor die opgave, is gestart met het interbestuurlijke project 'Handvatten voor het omgevingsplan' om staalkaarten te maken.

Een staalkaart is een samenhangende, representatieve en selectieve informatiebron voor het opstellen van een omgevingsplan. Het doel is inzicht in de nieuwe mogelijkheden van de Omgevingswet voor het beschermen en benutten van de gemeentelijke leefomgeving. Daartoe biedt de staalkaart een inspirerend model, ook met voorbeeldregels. Dit is niet bedoeld als modelverordening of handreiking die 1-op-1 kan worden overgenomen: het draait om inspiratie en voorbeelden die in de eigen gemeentelijke context kunnen worden uitgewerkt.

Deze staalkaart gaat over een Buiten centrum stedelijk gebied, als inspiratie voor het reguleren van a) de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, b) toebedeelde functies, c) activiteiten van burgers, bedrijven en overheden en d) de regeling van het bestuur daarvan.

Er is een grote variatie aan concrete gebieden die "buiten centrum stedelijk" zijn. Deze staalkaart houdt rekening met die variatie en maakt onderscheid tussen het consolideren, herstructureren en transformeren van de kwaliteit, de functies en de activiteiten in het Buiten centrum stedelijk gebied.

Inhoud

Inleiding	7
Doel van de staalkaart	7
Aanleiding	7
Leeswijzer	7
Stap 1 - Gebiedsbeschrijving: typering van het gebied en de gewenste kwaliteit	9
Stap 2 - Sturingsmodel: maatschappelijke ambities en bestuurlijke keuzes	13
Consolideren	15
Herstructureren	15
Transformeren	15
Stap 3 - Checklist: wettelijk kader en lokale afwegingsruimte	17
Beleidscyclus	18
Regels in het Omgevingsstelsel	18
Stap 4 - Voorbeeldregels: evenwichtige functietoedeling en te stellen regels	23
Inleiding	24
Beleidscyclus en de relatie met de omgevingsvisie	24
Participatie	25
Functies en activiteiten	25
Ambities	26
Kaders voor de inhoud van het omgevingsplan	27
Toelichting op de inhoudsopgave van het omgevingsplan	27
Toelichting op hoofdstuk 1 - Uitgangspunten	27
Toelichting op hoofdstuk 2 - Doelen voor de leefomgeving	28
Toelichting op hoofdstuk 3 - Functies	28
Toelichting op hoofdstuk 4 - Activiteiten leefomgeving	29
Voorbeeldregels – Omgevingsplan Buiten centrum stedelijk gebied	31
Hoofdstuk 1 - Uitgangspunten	31
Hoofdstuk 2 - Doelen voor de leefomgeving in het buiten centrum stedelijk gebied	32
Hoofdstuk 3 - Functies (variant consolideren)	35
Hoofdstuk 3 - Functies (variant herstructureren)	36
Hoofdstuk 3 - Functies (variant transformeren)	38
Hoofdstuk 4 - Activiteiten leefomgeving	40

Bijlage 1	Uitgebreide gebiedsbeschrijving	42
Bestaande situatie		42
Situering		42
Ruimtelijke kwaliteit		43
Voorzieningen en bedrijven		43
Wegenstructuur en openbaar vervoer		43
Openbare ruimte		44
Leefomgevingskwaliteit		45
Beoogde situatie in 3 varianten		46
Variant 1: Consolideren		46
Variant 2: Herstructureren		48
Variant 3: Transformeren		49
Bijlage 2	Afwegingsruimte bij checkpoint 2 van de checklist	51

Inleiding

Doel van de staalkaart

Voor u ligt de staalkaart omgevingsplan Buiten centrum stedelijk gebied. Deze staalkaart heeft tot doel voor dit type gebied een representatief idee voor het omgevingsplan te geven. In de eerste plaats met een inspiratiekader, dat inzicht biedt in de doelstelling, reikwijdte en (nieuwe) mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarnaast met concrete voorbeeldregels die onderdeel uit kunnen maken van het omgevingsplan van uw gemeente.

Aanleiding

Het ontwikkelen van deze staalkaart is onderdeel van het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet'. Dit programma is gericht op een praktische en vraaggerichte ondersteuning van overheden, bedrijven en bewoners bij de invoering van de Omgevingswet. Bij het vormgeven van deze staalkaart is daarom ook op verschillende momenten, in de vorm van een *online community* en tijdens twee interactieve enquêtes (botsproeven), samengewerkt met vertegenwoordigers van overheden en maatschappelijke organisaties. Door deze samenwerking sluit deze staalkaart aan bij de wensen en verwachtingen van de praktijk.

Leeswijzer

Deze staalkaart bestaat uit verschillende onderdelen, die stapsgewijs kunnen worden benut om tot een omgevingsplan te komen. Met het doorlopen van de stappen ontstaat een relatie tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan.





1

STAP 1

GEBIEDSBESCHRIJVING: TYPERING VAN
HET GEBIED EN DE GEWENSTE KWALITEIT

In deze staalkaart staat een buiten centrum stedelijk gebied centraal. De maatschappelijke ambities en bestuurlijke keuzes die de gemeente maakt voor dit (type) gebied moeten uiteindelijk worden vertaald in houdbare regels in het omgevingsplan. Om dit proces inzichtelijk te maken, is in deze staalkaart uitgegaan van een fictieve casus: de wijk Buitencentrum. In bijlage 1 is een uitgebreide beschrijving van dit fictieve gebied te vinden, met een gewenste kwaliteit in verschillende situaties. In het omgevingsplan voor deze wijk worden drie varianten uitgewerkt op basis van de verschillende ambities uit de gebiedsbeschrijving: (1) een consoliderende variant, (2) een herstructurerende variant, (3) een transformerende variant.



Variant 1: Consolideren. Handhaven van bestaande kwaliteit.

De gemeente legt de kwaliteit van het gebied Buitencentrum conserverend vast in het omgevingsplan. De gemeente stuurt niet op verandering van functies of kwaliteit en de bestaande situatie het uitgangspunt voor het stellen van regels voor de bestaande omgevingskwaliteit en de aanwezige functies en activiteiten in het gebied. Er wordt voldaan aan de regels van het Bal, Bkl, Bbl en de provinciale omgevingsverordening. Het omgevingsplan borgt dat het bestaande woon- en leefklimaat ten minste op het huidige, te consolideren niveau blijft.



Variant 2: Herstructureren. Verbeteren van kwaliteit.

De gemeente wil de toegedeelde functies in beginsel handhaven, maar wil de kwaliteit, daar waar die onder de basiskwaliteit is, verbeteren. Daarom worden de aanwezige kwaliteit, functies en activiteiten in beginsel conserverend vastgelegd, maar voor een deel van de activiteiten wordt ingezet op herstructurering. Veranderingen worden op grond van kwaliteitseisen mogelijk gemaakt. De gemeente streeft naar basiskwaliteit voor de leefomgeving en laat de herstructurering graag over aan de markt, maar stuurt de beoogde ontwikkelingen in het gebied via toelatingsplanologie.



Variant 3: Transformeren. Bereiken van optimale kwaliteit.

De gemeente wil het bestaande bedrijventerrein laten transformeren naar een gemengd woon-werklandschap met een toegenomen omgevingskwaliteit. De gemeente wil deze goede kwaliteit via uitnodigingsplanologie bereiken. In dat kader formuleert de gemeente optimaliserende randvoorwaarden voor gezondheid en milieukwaliteit en de te beschermen waarden (met andere woorden resultaatsverplichtingen), waaraan een initiatief moet voldoen. Dit zijn de kernwaarden, de essentiële elementen van de identiteit en het karakter van het gebied waarop initiatieven moeten aansluiten. Binnen deze kaders op hoofdlijnen stelt de gemeente zich uitnodigend op. Het is de bedoeling dat zowel de functies als de (bestaande) kwaliteit in het gebied veranderen en verbeteren.

Impressie van de fictieve wijk “Buitencentrum”

De fictieve wijk Buitencentrum is het uitgangspunt voor deze staalkaart. De wijk ligt direct ten oosten van een historische binnenstad, aan de overzijde van de Singel. Aan de zuidzijde wordt Buitencentrum begrensd door de Randweg Zuid en aan de oostzijde door het stedelijk sportcomplex dat nog onderdeel uitmaakt van de wijk. Het bedrijventerrein ten zuiden van de Randweg Zuid – bedrijventerrein Buitencentrum-Zuid – hoort niet tot het gebied Buitencentrum, maar kan in potentie in geval van een toekomstige ontwikkeling (transformatie) wel als een woon-werkgebied deel gaan uitmaken van de wijk.

Buitencentrum is hoofdzakelijk gebouwd in de periode 1900–1940. Een deel van de woonwijk is tijdens de wederopbouw na 1945 gerealiseerd. Een groot deel van de woningen is daarom tussen 100 en 60 jaar oud. Het woningbestand bestaat vooral uit eengezinswoningen, arbeiderswoningen, monumentale herenwoningen aan de doorgaande lanen en jaren dertig woningen langs de singels. Aan de Singel ligt ook gestapelde bouw. Op een aantal locaties zijn meergezinswoningen gerealiseerd.

De bevolking van deze wijk is gemengd. Een aanzienlijk deel is laag opgeleid en de werkloosheid ligt boven het landelijk gemiddelde. De druk op de gezondheid ligt bij deze groep hoog. Het bevorderen van ontmoetings- en bewegingsmogelijkheden zou de druk op welzijn nadrukkelijk kunnen verlichten.

In **bijlage 1** staat een uitgebreide gebiedsbeschrijving van deze fictieve wijk – als een typisch voorbeeld van een Buiten centrum stedelijk gebied. In de beschrijving zijn de bestaande situatie en de bestaande kwaliteit beschreven. Op basis daarvan heeft de gemeente ambities voor de toekomst bepaald, die hier ook worden beschreven.

Bij het maken van deze staalkaart is de gebiedsbeschrijving gebruikt als basis voor het opstellen van de regels van het omgevingsplan. Op deze wijze simuleren we hoe de gemeente de eigen omgevingsvisie zal gebruiken als basis voor het omgevingsplan. Een visie is vaak op hoofdlijnen en van strategisch niveau: voor een degelijk omgevingsplan moet die visie concreet worden uitgewerkt tot goed uitvoerbare regels over de kwaliteit en benutting van de leefomgeving in het gebied.



2

STAP 2

STURINGSMODEL: MAATSCHAPPELIJKE
AMBITIES EN BESTUURLIJKE KEUZES

Het opstellen van een omgevingsplan is de uitkomst van een uitgebreid proces dat begint bij het formuleren van een omgevingsvisie die richting geeft aan de gebiedsbeschrijving. Bij het opstellen van deze staalkaart is de focus gelegd op het omgevingsplan, zonder uitwerking van een omgevingsvisie. Om wel duidelijk te maken wat de relatie is tussen de visie en het plan, is een *sturingsmodel* ontwikkeld. Dit sturingsmodel geeft inzicht in de belangrijkste afwegingen over de regulering van het Buiten centrum stedelijk gebied, op basis van de gebiedsbeschrijving uit stap 1 (die dus nauw samenhangt met de omgevingsvisie).

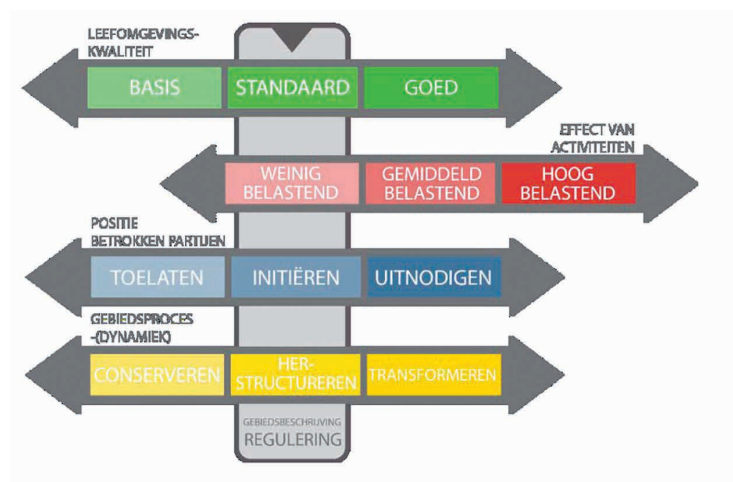
De toepassing van het model is stap 2 en vindt normaal gesproken plaats tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan. In essentie brengt het sturingsmodel de bestuurlijke, politieke en maatschappelijke ambities en keuzes voor het gebied scherp in beeld.

Het model is opgebouwd uit vier dimensies:

1. **Leefomgevingskwaliteit:** basis, standaard of goed;
2. **Effect van activiteiten:** weinig belastend, gemiddeld belastend, hoog belastend;
3. **Positie betrokken partijen** (rol van de gemeente): toelaten, initiëren, uitnodigen;
4. **Gebiedsproces (-dynamiek):** conserveren, herstructureren, transformeren.

Door een keuze te maken in elk van deze vier dimensies geeft het model richtinggevende en concrete antwoorden op vragen als:

- Wat zijn de ambities, wat is de gewenste kwaliteit?
- Welke rol wil je als gemeente spelen?
- Welke functies delen wij toe en onder welke voorwaarden is dit evenwichtig?
- In welke mate vinden wij de effecten van activiteiten aanvaardbaar?

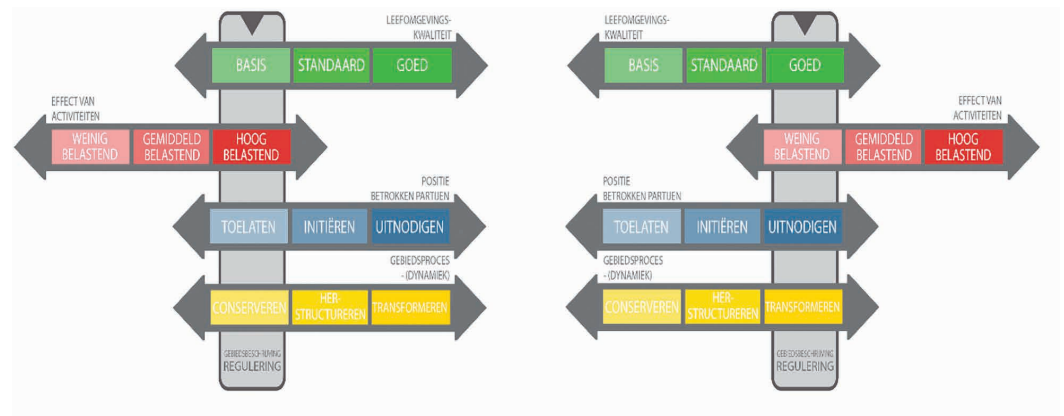


Dimensies 1 en 2 gaan over de kwaliteit van gebied. De waarde van beide dimensies kan in de bestaande situatie verschillen van de toekomstige situatie.

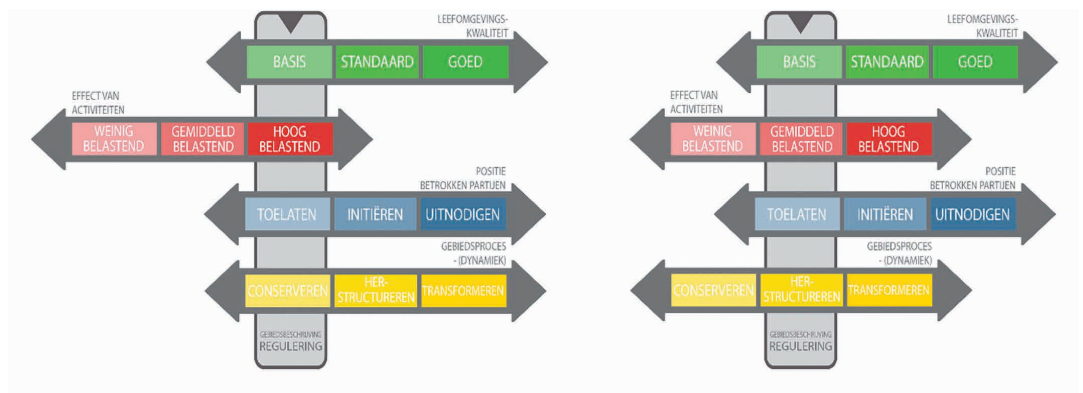
Dimensies 3 en 4 gaan over het proces om die toekomstige situatie te bereiken.

Bij het opstellen van een omgevingsplan kan het sturingsmodel worden gebruikt om de bestaande situatie weer te geven en tevens de gewenste situatie te schetsen. In aansluiting bij de drie varianten uit de gebiedsbeschrijving die uitgaan van consolideren, herstructureren en transformeren, leidt het sturingsmodel tot uiteenlopende resultaten voor de aard en de concrete inhoud van de regels in het omgevingsplan.

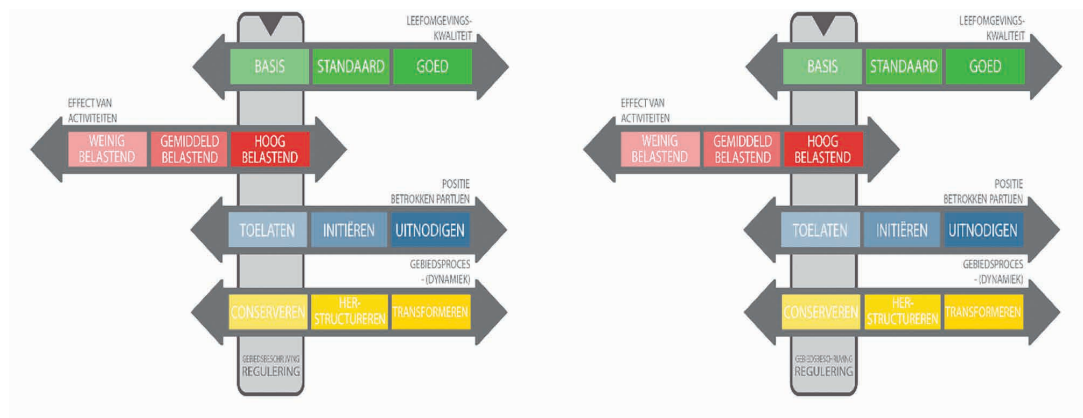
Consolideren



Herstructureren



Transformeren





3

STAP 3

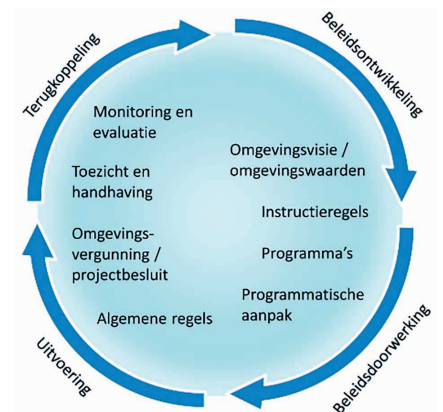
CHECKLIST: WETTELIJK KADER EN LOKALE AFWEGINGSRUIMTE

Voor het opstellen van een omgevingsplan gelden wettelijke kaders. Op een hoger abstractieniveau geldt de beleidscyclus van de Omgevingswet als kader voor het omgevingsplan, omdat dit één van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is in een groter geheel van de beleidscyclus. Ten tweede stellen andere overheden (het Rijk, de provincie) regels die grenzen stellen aan de mogelijkheden voor gemeenten om naar eigen wens en inzicht regels vast te stellen in het omgevingsplan. Beide kaders worden in dit hoofdstuk beschreven.

Beleidscyclus

De basis van de Omgevingswet bestaat uit de integrale beleidscyclus, waar de continue zorg voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving centraal staat.

De beleidscyclus is bij het ontwerp van het wettelijk stelsel gebruikt om helder te maken welke instrumenten bestuursorganen in de diverse fasen van de cyclus tot hun beschikking moeten hebben. In de cyclus staat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving als geheel centraal, met het oog op de maatschappelijke doelen van artikel 1.3 van de wet.



Het omgevingsplan is onderdeel van de beleidscyclus op het gemeentelijk niveau. Omdat het gaat om een cyclus, staat het omgevingsplan in relatie tot de instructieregels van rijk en provincie, de eigen omgevingsvisie, de programma's en de uitvoering van vergunningverlening en toezicht. Bij dit alles dient ook rekening gehouden te worden met het beleid en de taken en bevoegdheden van andere (nabijgelegen) overheden (artikel 2.2 van de wet).

Regels in het Omgevingsstelsel

Bij het opstellen van een omgevingsplan is het van belang te weten welke ruimte de gemeente heeft om regels te stellen. Deze gemeentelijke beleidsruimte is niet onbeperkt en wordt bepaald door de volgende omstandigheden: die de gemeente buiten het omgevingsplan om moet regelen. Dit zijn bijvoorbeeld onderwerpen die weliswaar gaan over de fysieke leefomgeving, maar waarbij de wetgever in artikel 2.7 lid 2 Ow onderwerpen heeft aangewezen waarover de gemeente **in het omgevingsplan geen regels mag stellen**, maar een ander motief doorslaggevend is, zoals de openbare orde. Of regels met een ander karakter, zoals de legesverordening;

- Regels van het rijk of de provincie zijn in sommige gevallen **uitputtend**, waardoor er geen ruimte meer is voor gemeentelijke regels in het omgevingsplan. Dat kan bijvoorbeeld gelden voor technische eisen die in een algemene maatregel van bestuur (AMvB) aan bouwactiviteiten en milieubelastende activiteiten zijn gesteld (in het Bbl: Besluit bouwwerken leefomgeving en het Bal: Besluit activiteiten leefomgeving);
- Het rijk en provincie hanteren **instructieregels** in het Bkl en de provinciale omgevingsverordening, die de mogelijkheid om wel of niet maatwerkregels voor activiteiten te stellen bepalen of van belang zijn voor het toedelen van functies in het omgevingsplan.

Bij deze staalkaart hebben wij in bijlage 2 een checklist toegevoegd over de instructieregels van het Bkl. Dit is bedoeld als hulp bij het bepalen van de mate van beleidsruimte van de gemeente om functies toe te delen en om regels voor activiteiten te stellen.

Met het omgevingsplan regelt de gemeente twee onderwerpen:

1. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, en andere regels die met het oog daarop nodig zijn, voor het gehele grondgebied van de gemeente¹.
2. Regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, met het oog op de doelen van de wet.²

Voor beide onderwerpen kan de gemeente te maken krijgen met kaders van het rijk en de provincie. Deze kaders zijn te vinden in het Bkl, het Bbl, het Bal, het overgangsrecht en het invoeringsrecht bij de Omgevingswet. Bij het vaststellen en het wijzigen van een omgevingsplan spelen daarom telkens deze twee voorvragen:

1. óf het, gelet op de kaders, nodig is regels te stellen over functies of activiteiten?
2. áls het nodig is regels te stellen, welke regels moet/kan de gemeente stellen?

Het antwoord op deze twee voorvragen hangt af van de context bij het omgevingsplan:

- het gemeentelijke ambitieniveau voor de fysieke leefomgeving;
- de feitelijke opgave in een gebied of voor een activiteit;
- het strategisch beleid in de omgevingsvisie;
- de operationele beleidsregels voor bepaalde thema's of belangen;
- het overgangsrecht voor het omgevingsplan (inclusief de "bruidsschat");
- de instructieregels en instructies van rijksniveau voor het omgevingsplan;
- de instructieregels en instructies van provinciaal niveau voor het omgevingsplan;
- de opvatting van de waterbeheerder over het watersysteem.

De checklist (bijlage 2) ondersteunt bij het systematisch beantwoorden van de "of" en "welke" vragen, aan de hand van de volgende *checkpoints*:

Checkpoint 1 Juridische kaders

- Bepaal welke rijksregels gelden, in het Bal, Bbl en Bkl;
- Bepaal of er sprake is van toepassing van provinciale regels;
- Bepaal welke gemeentelijke verordeningen in het omgevingsplan opgaan;
- Bepaal welke onderwerpen verplicht moeten worden geregeld in het omgevingsplan.

Checkpoint 2 Juridische startsituatie

- Benut het overgangsrecht en de "bruidsschat" met meegegeven regels;
- Bepaal de (juridische) ruimte voor lokale afweging in regels.

Checkpoint 3 Lokale afweging

- Bepaal (met behulp van het mengpaneel) welke lokale afweging er gemaakt kan worden.

Checkpoint 4 Regels op stellen

- Stel met behulp van de uitkomsten uit checkpoint 1,2 en 3 de regels voor het omgevingsplan op.

Checkpoint 1 - Juridische kaders

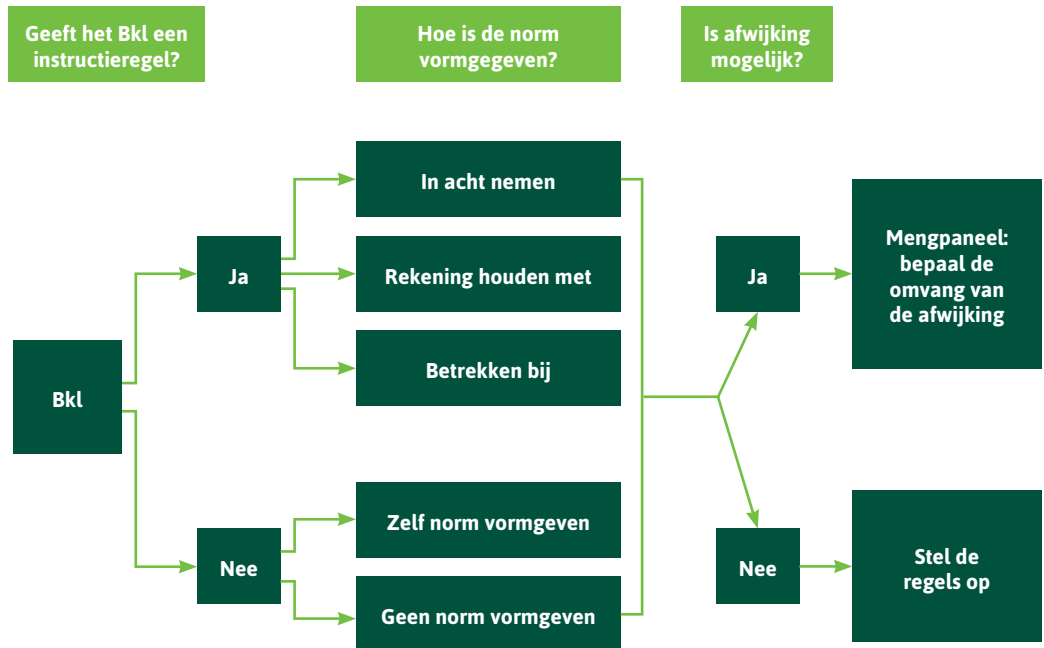
In checkpoint 1 wordt bepaald óf en wélke kaders de Omgevingswet, het Rijk en/of de provincie heeft gesteld voor de inhoud van het omgevingsplan.

¹ Art. 4.2, eerste lid, Omgevingswet.

² Art. 4.1, eerste lid, Omgevingswet.

Rijksregels

Het Bkl bevat “instructieregels” voor allerlei onderwerpen die in het omgevingsplan geregeld worden, met meer of mindere mate van gemeentelijke afwegingsruimte. Het is van belang te bepalen of er afwegingsruimte is, waar deze ligt en hoe groot deze is.



In **bijlage 2** is een tabel opgenomen met een overzicht van regels uit het Bkl en de eventuele afwegingsruimte. Deze tabel maakt inzichtelijk óf en zo ja wélke rijksregels in de context van de opgave (stap 1) relevant zijn voor het omgevingsplan. Ook wordt inzichtelijk of die (standaard) regels afwegingsruimte laten. Wanneer afwegingsruimte bestaat, maakt de checklist onderscheid in welke mate dit mogelijk is, bijvoorbeeld afwijken binnen een bepaalde “bandbreedte” of dat de gemeente volledig kan afwijken door een “eigen norm” te stellen. Hiermee maakt de checklist duidelijk of en in hoeverre er ruimte is om af te wijken of eigen beleid te voeren.

Met behulp van bovenstaand stroomschema en met het doorlopen van de bijbehorende regeltabel in **bijlage 2** kan de gemeente bepalen of het Bkl regels stelt over een onderwerp of niet, als dat relevant is voor het ambitieniveau, de functies en eventueel de activiteiten.

Het is de bedoeling om in dit checkpoint, vanuit de opgave voor het gebied, na te gaan welke onderwerpen relevant zijn. Vervolgens kan de gemeente met behulp van de tabel nagaan of het Bkl hiervoor een (instructie)regels stelt. Wanneer deze vraag met “nee” wordt beantwoord, heeft het bevoegd gezag decentrale beleidsvrijheid om over dit onderwerp al dan niet “eigen regels” te stellen in het omgevingsplan. Wanneer het bevoegd gezag een regel wil stellen, is het uiteraard wel gebonden aan de algemene vereisten en kaders van de Omgevingswet³ en wetten als de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht.

³ Onder meer de artikelen 1.3, 2.1, 2.7, 4.1 en 4.2 van de Ow.

Wanneer de vraag of over het onderwerp regels zijn gesteld met “ja” wordt beantwoord zijn er drie mogelijkheden.

1. Geen afwegingsruimte: Het bevoegd gezag heeft op grond van de regels in het Bkl geen afwegingsruimte. Het bevoegd gezag moet de regels in het Bkl “in acht nemen” en heeft geen ruimte om hiervan af te wijken;
2. Afwegingsruimte: Het bevoegd gezag heeft op grond van de regels in het Bkl afwegingsruimte. Deze afwegingsruimte kan bestaan uit een norm die is vorm gegeven doormiddel van de terminologie ‘rekening houden met’;
3. Afwegingsruimte: Het bevoegd gezag heeft op grond van de regels in het Bkl afwegingsruimte vormgegeven doordat een norm ‘betrokken moet worden bij’.

Een belangrijke laatste stap is om na te gaan of de rijksregels een mogelijkheid bieden om (onder voorwaarden) **af te wijken** van de gestelde norm. Pas wanneer ook deze stap is doorlopen, ontstaat een totaaloverzicht van de gemeentelijke afwegingsruimte op grond van de rijksregels.

Provinciale omgevingsverordening

Op basis van het ambitieniveau en de gebiedsopgave bepaalt de gemeente in deze stap ook in hoeverre de provincie regels heeft gesteld die dwingend zijn (in acht nemen) of die ruimte laten om af te wijken. Net als de rijksregels kunnen ook de provinciale regels in meer of mindere mate afwegingsruimte laten (rekening houden met, bandbreedte, eigen norm).

Gelet op artikel 2.2 van de Omgevingswet moet de gemeente ook hier beslissen of het wel of niet noodzakelijk is om een regel te stellen om het provinciaal beleid te laten doorwerken.

Gemeentelijke verordeningen

In dit checkpoint moet ook worden bepaald welke bestaande gemeentelijke verordeningen relevant zijn voor het omgevingsplan en of over onderwerpen in verordeningen regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan.

Andere onderwerpen

Ten slotte moet de gemeente bepalen of en in hoeverre andere dan de al genoemde onderwerpen een plek moeten krijgen in het omgevingsplan en hoe deze worden geregeld.

Na dit checkpoint 1 is inzichtelijk welke standaardregels uit het Bkl van toepassing zijn en of en in hoeverre er ruimte is om hiervan af te wijken.

Checkpoint 2 - Juridische startsituatie

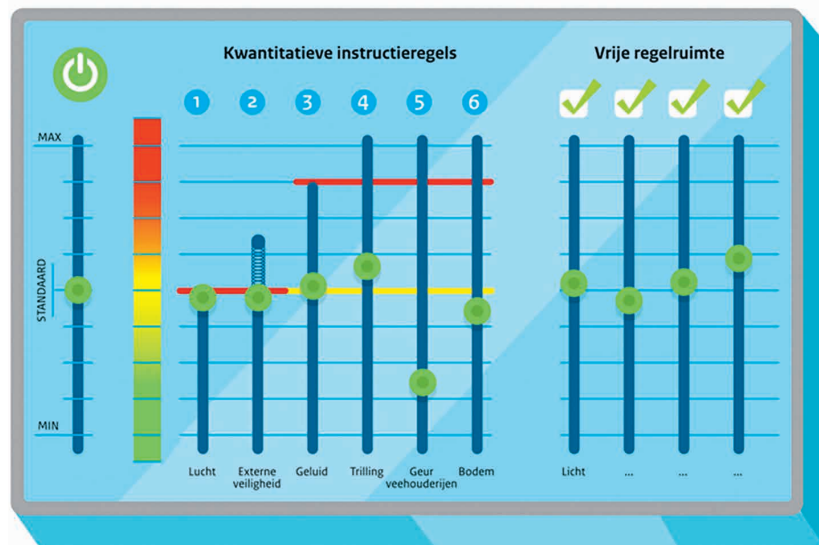
Naar aanleiding van het onderzoek uit checkpoint 1 is duidelijk wat de juridische startsituatie voor gemeenten is bij het vormgeven van een omgevingsplan. De instructieregels in rijks- en provinciale regelgeving zijn namelijk inzichtelijk.

Vanuit deze startsituatie is het vervolgens van belang te beoordelen welke regels voortkomen uit de zogenaamde “bruidsschat”. Dit zijn de standaardregels die het rijk bij de invoering van de Omgevingswet van rechtswege aan het omgevingsplan heeft verbonden, in het kader van de omzetting van bestemmingsplannen naar één omgevingsplan in de zin van de Omgevingswet. Wanneer de regels uit de bruidsschat toereikend zijn om een opgave in het gebied te realiseren, hoeft de gemeente hiervoor niets “extra’s” te regelen in het omgevingsplan (maar het mag wel). Wanneer de regels uit de bruidsschat niet toereikend zijn, kan het bevoegd gezag hiervoor alsnog regels stellen in het omgevingsplan over de toedeling van functies en voor activiteiten als dat relevant is voor de doelen van de wet.

Checkpoint 3 - Lokale afweging

In dit checkpoint maakt de gemeente, met behulp van de uitkomsten uit de eerdere stappen 1 en 2 plus voorgaande checkpoints 1 en 2, een lokale afweging. Belangrijkste vraag hierbij is: welke normen wil de gemeente opnemen om de fysieke leefomgeving te beschermen en te benutten. Een handig instrument hierbij is het "mengpaneel".

De belangrijkste vraag in dit checkpoint is, gezien de lokale afwegingsruimte, op welk niveau het 'schuifje' wordt gezet om daarmee de kwaliteitsambitie voor het gebied te reguleren.



Omgevingswetportaal.nl | december 2017

Checkpoint 4 - Regels opstellen

De instructieregels en de mogelijke afwegingsruimte die in checkpoint 1 tot en met 3 zijn geïnventariseerd, worden in deze fase omgezet in omgevingsplanregels. Hierdoor wordt daadwerkelijk invulling gegeven aan de maatschappelijke ambities en bestuurlijke keuzes die een gemeente heeft gemaakt op basis van de gebiedsbeschrijving, het sturingsmodel en de checklist van het wettelijke kader inclusief het mengpaneel voor lokale afwegingsruimte.



4

STAP 4

VOORBEELDREGELS: EVENWICHTIGE
FUNCTIETOEDELING EN TE STELLEN REGELS

Inleiding

Deze staalkaart is géén blauwdruk en ook geen “modelverordening”. Het gaat om inspiratie voor het naar eigen gemeentelijk inzicht opstellen van een omgevingsplan. Inspiratie via de integrale “fictieve” gebiedsbeschrijving, het sturingsmodel en de checklist, alsmede via voorbeeldregels voor specifieke onderwerpen die relevant kunnen zijn in een stedelijk gebied buiten het centrum.

In stap 4 van deze staalkaart draait het om de voorbeeldregels, zonder dat sprake is van een volledige uitwerking van alle denkbare regels voor alle denkbare situaties. Dat is namelijk niet het doel van deze staalkaart. Het is aan de opsteller van een omgevingsplan om de voorbeelden uit deze staalkaart als inspiratie te gebruiken en naar eigen behoefte toe of aan te passen.

Het omgevingsplan wordt gebouwd binnen het wettelijke kader, met een architectuur die moet voldoen aan de regels van rijk en provincie, op basis van gemeentelijke creativiteit en bestuurlijke sturing, waarbij deze staalkaart een kleurrijke impressie geeft van de potentiële vorm en inhoud van het resultaat dat in de praktijk bereikt kan worden, in een context van consolideren, herstructureren of transformeren van de kwaliteit van een gebied dat Buiten centrum stedelijk is.

De opbouw van deze staalkaart houdt rekening met de beleidscyclus van de wet en met het verschil tussen het evenwichtig toedelen van functies en het stellen van regels voor activiteiten, afgezet tegen de gestelde ambities voor het gebied en de randvoorwaarden vanuit de regelgeving van rijk en provincie.

Noot: parallel aan het opstellen van deze staalkaart heeft het Rijk via het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet verduidelijking aangebracht in artikel 4.2 Ow. Dit heeft tot gevolg dat het onderscheid tussen de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels over activiteiten is vervallen. Het omgevingsplan moet leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; het stellen van regels over activiteiten is een van de middelen om dat te bereiken.

Beleidscyclus en de relatie met de omgevingsvisie

Het omgevingsplan is één van de kerninstrumenten die de Omgevingswet aanreikt aan de gemeentelijke overheid, om doelen te realiseren voor de fysieke leefomgeving. Doelen die aansluiten bij de wbedoeling van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow): het beschermen én benutten van die leefomgeving. Leidend voor de inhoud, en daarmee de werking van het instrument, is de positie in de beleidscyclus. Uit deze cyclus volgt dat het omgevingsplan één van de instrumenten is waarmee de omgevingsvisie tot realisatie wordt gebracht, in het verlengde van beleidsuitvoerende programma's.

Omdat deze staalkaart alleen ziet op het omgevingsplan, voorzien wij een mogelijke opgave ten aanzien van het bepalen van de relatie van het plan met de omgevingsvisie en programma's. Om bij deze opgave te helpen, zijn voor deze staalkaart twee instrumenten ontwikkeld die helpen bij het bepalen van de ambitie voor een gebied en daarmee voor de inhoud van het omgevingsplan:

1. gebiedsbeschrijving;
2. sturingsmodel.

In de *gebiedsbeschrijving* (zie **Stap 1** plus **bijlage 1**) worden de belangrijkste kenmerken, ontwikkelingen en opgaven van het buiten centrum stedelijk gebied beschreven. Hierdoor ontstaat een duidelijke indicatie van het werkingsgebied van de staalkaart.

Met het *sturingsmodel* (zie **Stap 2**) worden de belangrijkste afwegingen gemaakt ten aanzien van de wijze waarop het gebied gereguleerd gaat worden. Op basis van dit sturingsmodel kan de maatschappelijke ambitie voor het stedelijke gebied buiten centrum worden bepaald. Deze sturing staat in relatie tot de omgevingsvisie.



Figuur 1 Schematische weergave van de verhouding tussen de gebiedsbeschrijving, het sturingsmodel en de staalkaart (in groen) in relatie tot de werkpactijk onder de Omgevingswet (in oranje).

Participatie

In deze staalkaart doen wij een aanname. Die aanname is dat het omgevingsplan tot stand is gekomen met in acht neming van door de gemeente vastgestelde beleidsregels voor participatie, zoals ook wordt vereist onder de Omgevingswet. In het omgevingsplan zelf worden geen regels opgenomen voor participatie. Als in het omgevingsplan een vergunningplicht is opgenomen, vindt participatie in dat kader ook volgens de beleidsregels plaats.

Functies en activiteiten

Een omgevingsplan regelt volgens de Omgevingswet (versie Staatsblad; zie ook de noot op pagina 13) twee onderwerpen:⁴

1. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en andere regels die met het oog daarop nodig zijn, voor het gehele grondgebied van de gemeente.
2. regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De regels over activiteiten hebben als doel het reguleren van een gedraging (in de breedste zin van het woord) in de fysieke leefomgeving.

In aansluiting op deze wettelijk voorgeschreven content van het omgevingsplan verschaft deze staalkaart een impressie van de regulering van deze twee onderwerpen, specifiek voor een stedelijk gebied buiten centrum.

Het omgevingsplan is een ander instrument dan een bestemmingsplan. Dat komt door de opgave om in het omgevingsplan, in het kader van de integrale beleidscyclus voor de fysieke leefomgeving, op een evenwichtige wijze functies toe te delen aan locaties en om regels te stellen voor activiteiten met het oog op de doelen van de Omgevingswet.

Het omgevingsplan gaat niet over “goede ruimtelijke ordening” maar over het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, in samenhang met het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van die leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Het oogmerk van de integrale beleidscyclus is duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu.

⁴ Respectievelijk in artikel 4.2 en artikel 4.1 Omgevingswet.

Het is van belang te bepalen hoe *algemeen* of *locatiespecifiek* regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan.

De regels over het toedelen van **functies** aan locaties hebben als vertrekpunt een locatie, dat wil zeggen een plek in de fysieke leefomgeving op het grondgebied van de gemeente. Daarbij kan het gaan om een *algemene* of een *specifieke* functietoedeling: een toedeling van een functie aan een locatie voor een gebied is algemener van aard dan een functietoedeling aan een gebouw.

Het begrip “functie” houdt in dat het gaat om het gebruiksdoel dat een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een locatie heeft, of de status in de betekenis van een bijzondere eigenschap van de fysieke leefomgeving op die locatie.⁵ Het oogmerk van de toedeling van een functie is het op evenwichtige wijze reguleren van een (gebieds)kenmerk en van een of meerdere doelstelling(en) voor de fysieke leefomgeving.

De regels voor **activiteiten** zijn anders van aard dan de regels over de toedeling van functies aan locaties. Deze laatste regels zien op evenwicht, terwijl de regels over activiteiten gericht zijn op het bereiken en borgen van wettelijk bepaalde doelen voor de fysieke leefomgeving die te maken hebben met de effecten van activiteiten.⁶ Ze gelden voor elke activiteit in een gebied die onder de werkingssfeer van de regel valt. Wanneer de gemeente het nodig vindt in het belang van de bescherming en benutting van de leefomgeving, kunnen deze regels over activiteiten ook meer locatie specifiek worden opgesteld en daarmee bijdragen aan de verdelingsleutel van gebruiksruimte.⁷ Wanneer dit het geval is, verandert de aard van deze regel.

NB: met de Invoeringswet komt de scheiding tussen het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels over activiteiten te vervallen.

Ambities

De wijze waarop de toedeling van functies plaatsvindt en waarop de regels voor activiteiten worden gesteld (algemeen of locatie specifiek) hangt af van de ambitie van de gemeente voor het gebied.

Bij het opstellen van deze staalkaart is ervan uitgegaan dat er grofweg **drie gebiedsambities** te onderscheiden zijn, met oplopende kwaliteitseisen, als typische voorbeelden (uitgangssituaties) voor de regulering van het gebied Buiten centrum stedelijk:

1. Borgen van basiskwaliteit. Het proces dat hierbij goed past is consolideren.
2. Realiseren betere kwaliteit. Het proces dat hierbij goed past is herstructureren.
3. Veranderen van kwaliteit. Het proces dat hierbij goed past is transformeren.

In deze staalkaart is dit als volgt vormgegeven:

1. het consoliderende proces is met name locatiespecifiek vormgegeven;
2. het herstructurerend proces is meer algemeen vormgegeven;
3. het transformerend proces is meer uitnodigend/ruimte gevend vormgegeven.

Om de verschillen tussen deze situaties inzichtelijk te maken, is elk proces nader uitgewerkt met voorbeeldregels voor vijf functies en activiteiten. De selectie van deze functies is onder andere voortgekomen uit de input van de online community tijdens digitale botsproeven op 12 en 13 februari 2018.

⁵ MvT Omgevingswet p. 121.

⁶ Doelen als bedoeld in artikel 1.2 Omgevingswet.

⁷ Paragraaf 3.3 uit de NvT bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

FUNCTIES	ACTIVITEIT	
Wonen	Slopen	Tijdens de botsproef met het ontwerp van deze staalkaart is door de toekomstige gebruikersgroep van het omgevingsplan aangegeven dat deze vijf functies en vijf activiteiten kenmerkend zijn in een buiten centrum stedelijk gebied.
Bedrijf	Kappen	
Weg	Reclame	
Monument	Parkeren	
Groen	Bouwen	

Kaders voor de inhoud van het omgevingsplan

De Omgevingswet creëert de bevoegdheid (en verplichting) om per gemeente één omgevingsplan vast te stellen. Binnen dat plan kan onderscheid worden gemaakt naar typische gebieden en bepalende thema's (zoals energietransitie). De wet creëert ook randvoorwaarden voor de inhoud van ieder omgevingsplan, zoals eerder onder 'Stap 3, regels in het omgevingsstelsel' is aangegeven.

Toelichting op de inhoudsopgave van het omgevingsplan

Bij de ontwikkeling van deze staalkaart hebben wij een structuur voor het omgevingsplan gemaakt, die wij hieronder toelichten. Daarna volgen voorbeeldregels, passend bij deze inhoudsopgave.

Hoofdstuk 1. Uitgangspunten

Hoofdstuk 2. Doelen voor de leefomgeving in het buiten centrum stedelijk gebied

Hoofdstuk 3. Functies

Hoofdstuk 4. Activiteiten leefomgeving

Toelichting op hoofdstuk 1 - Uitgangspunten

Het is van belang om in de eerste, inleidende, regels van het Omgevingsplan de wettelijke grondslag van dit instrument te duiden⁸, als hét instrument waarmee de gemeente de gemeentelijke taken en bevoegdheden voor de fysieke leefomgeving kan invullen.⁹

Het Omgevingsplan vormt de (eerste) juridische uitwerking van de ambities uit de omgevingsvisie en biedt juridische ondersteuning van programma's. Het komt de leesbaarheid ten goede om de ambities, waarvoor regels worden gesteld, in het omgevingsplan op te nemen.

Om de beleidscyclus rond te maken zijn toezicht en handhaving én monitoring en evaluatie belangrijke stappen. Voor deze stappen zijn regels nodig waarmee bepaald wordt wie verantwoordelijk is voor die taken. Zodat de kwaliteitsambitie voor een gebied ook daadwerkelijk geborgd kan worden.

De beleidsvrijheid die de Omgevingswet in beginsel aan gemeenten biedt, geeft de mogelijkheid verschillende soorten regels te stellen. Bepalend in de aard van de regels is de **ambitie** van de omgevingsplanwetgever met (een deel van) het **gebied**. Om de ambitie te bereiken kan de raad voor een bepaald proces kiezen: bij een lage ambitie bijvoorbeeld een proces van consolideren, bij een veranderingsopgave een proces van transformeren.

⁸ De wettelijke grondslag van een Omgevingsplan ligt in art. 2.4 jo. art. 4.1 lid 1 Ow

⁹ MvT p. 79

GEBIEDSPROCES	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	REGELS OVER ACTIVITEIT	TOEDELING FUNCTIES
Consolideren	Kwaliteit binnen bandbreedte Bkl	Activiteiten blijven gelijk	Functies blijven gelijk
Herstructureren	Kwaliteit binnen bandbreedte Bkl Verbetering van bestaande kwaliteit	Wijziging van activiteiten mogelijk, met bijpassende regels	Functies blijven in principe gelijk
Transformeren	Kwaliteit binnen bandbreedte Bkl Substantiële verbetering kwaliteit	Wijziging van activiteiten mogelijk, met bijpassende regels	Ander evenwicht, andere functies

Ter verduidelijking van deze tabel zijn in de gebiedsbeschrijving (zie **Stap 1** plus **bijlage 1**) voor drie gebieden (gebied x, gebied y en gebied z) aparte ambities geformuleerd. Om elk van de ambities te bereiken, is voor elk gebied x, y, z een ander, passend, gebiedsproces gekozen. Deze keuzes bepalen de soort regels die opgenomen worden in het omgevingsplan.

De Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) wijst onder meer het omgevingsplan aan als omgevingsdocument.¹⁰ Deze aanwijzing betekent dat het omgevingsplan digitaal beschikbaar wordt gemaakt via een landelijke voorziening. Bij de opzet van het plan moet daarom worden voldaan aan de digitale standaarden voor de vorm en inhoud van het plan. Als indicatie voor de digitale ontsluiting zijn x y-coördinaten opgenomen in enkele regels.

Toelichting op hoofdstuk 2 - Doelen voor de leefomgeving

Een nieuw instrument in de Ow zijn omgevingswaarden. Omgevingswaarden zijn (kwantitatieve of kwalitatieve) normen die de gewenste staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving als beleidsdoel vastleggen. De afweging of en waarvoor er omgevingswaarden komen, gebeurt bij voorkeur in de omgevingsvisie. De vaststelling van de waarde gebeurt in het omgevingsplan. Een omgevingswaarde wordt uitgedrukt in een **meetbare** of **berekenbare eenheid** of in **andere objectieve termen**. Een omgevingswaarde is zelfbindend voor het bestuursorgaan dat het vaststelt. Als de waarde ook van betekenis moet zijn voor het gebruik van functies of voor het verrichten van activiteiten, dan moet dat in het omgevingsplan worden geregeld via regels voor de desbetreffende functies en/of activiteiten.

Als een omgevingswaarde wordt vastgesteld, wordt aangegeven of die waarde een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verplichting inhoudt. Een andere verplichting kan bijvoorbeeld inhouden wat de mogelijkheden tot afweging (zowel in zichzelf als ten opzichte van andere waarden) zijn en wat de mogelijkheden zijn voor afwijking of uitstel.

Toelichting op hoofdstuk 3 - Functies

De werking van het omgevingsplan is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals voorzien in artikel 4.2 van de wet. Deze werking komt voort uit de het zoeken naar een balans tussen 'beschermen en benutten' en de overheidszorg hiervoor. Het begrip functie heeft in het wetsvoorstel een algemene betekenis:

De functie is het gebruiksdoel dat, of de status (in de betekenis van bijzondere eigenschap) die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.¹¹

¹⁰ Art. 16.2 Omgevingswet samen met Afd. 12.2 Omgevingsbesluit

¹¹ Mvt p. 121

De wetgever heeft aangegeven dat elke functietoekenning (tenminste) twee essentiële kenmerken heeft:

1. Functiekenmerken

- De functiekenmerken drukken een bepaalde rol, taak of dienstbaarheid uit van het desbetreffende onderdeel van de fysieke leefomgeving.
De toekenning van bijvoorbeeld de functies 'hoofdweg', 'militair terrein', 'waterwingebied' of 'bedrijventerrein' ziet op de taak die dat deel van de fysieke leefomgeving heeft.
- De functie heeft een invloed op of stelt bijzondere eisen aan de directe omgeving daarvan of aan activiteiten die binnen dat onderdeel (kunnen) worden verricht.
De toekenning van de functie 'monument' ziet op de bijzondere en te beschermen status van dat object (bouwwerk of terrein), waarbij uit de regels die daarvoor zijn gesteld beperkingen kunnen voortvloeien voor het gebruik of het wijzigen daarvan.

2. Locatiekenmerken.

- Locatiekenmerken duiden een onderdeel van de fysieke leefomgeving aan: een punt, een perceel, een plaats, een gebied, een bouwwerk of ander object. Een locatie wordt begrensd door middel van een geometrische plaatsbepaling, waardoor deze ook driedimensionaal begrensd kunnen worden. Locaties kunnen dus naast, maar ook boven elkaar liggen. Een bepaald niveau in de ondergrond kan bijvoorbeeld de functie 'leiding-gas' hebben, de bovengrond de functie 'agrarisch' en de dimensie daarboven de functie 'laagvliegzone'. De functies van de verschillende dimensies kunnen leiden tot beperkingen aan de gebruiksmogelijkheden van de andere dimensies. Dit betekent bijvoorbeeld dat vanwege de leiding in de ondergrond, de agrariër niet mag diepploegen. Of dat de functie 'laagvliegzone' hoogtebeperkingen stelt aan de bebouwingshoogte en het gebruik van mobiele torenkranen.
- Aan een locatie kunnen ook meerdere functies worden toegekend. Zo kunnen bijvoorbeeld de functies 'wonen' en 'waterwingebied', of 'wonen' en 'monument' tegelijkertijd op één locatie van toepassing zijn.

Toelichting op hoofdstuk 4 - Activiteiten leefomgeving

Alle vergunningplichtige activiteiten die verband houden met het omgevingsplan worden aangeduid met de term 'omgevingsplanactiviteiten'. Deze term wordt (dus) zowel gebruikt voor de activiteiten die in het omgevingsplan zelf vergunningplichtig zijn gesteld, als voor die activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan.¹² In de Omgevingswet wordt in de gewijzigde bijlage van artikel 1.1 een omgevingsplanactiviteit omschreven als:

Een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en elke andere activiteit voor zover die in strijd is met het omgevingsplan.

De beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit kent een aantal stappen:

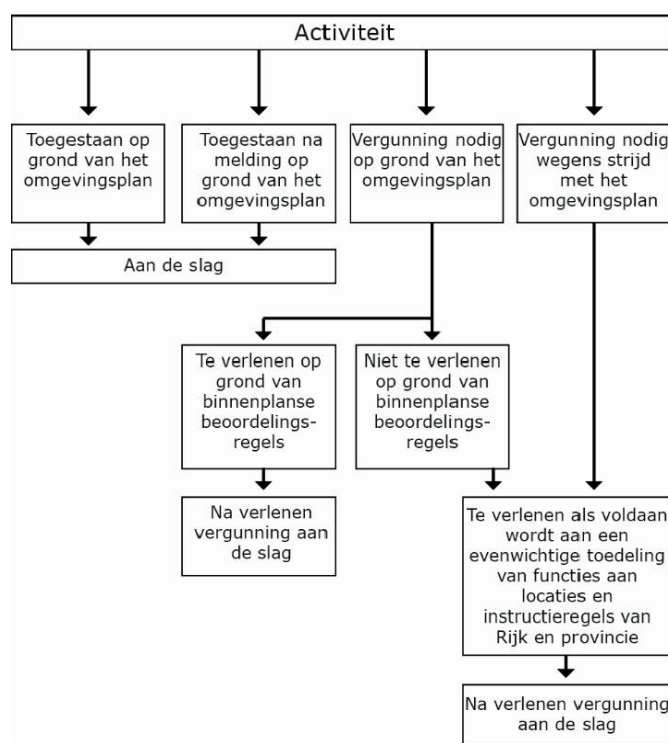
1. In eerste instantie zal het bevoegd gezag nagaan of de activiteit met toepassing van binnenplanse beoordelingsregels kan worden vergund.
 - Wanneer de vergunning op grond van deze beoordelingsregels niet kan worden geweigerd, moet de vergunning worden verleend. Deze kant van het stelsel werkt limitatief-imperatief.
 - Buiten het gelimiteerde stelsel van beoordelingsregels in het omgevingsplan, kunnen geen andere gronden worden aangevoerd om de vergunning te weigeren.

¹² Mv Invoeringswet p. 40

- Wanneer de aangevraagde activiteit op grond van de binnenplanse beoordelingsregels (al dan niet onder het stellen van aan de vergunning te verbinden voorwaarden) aanvaardbaar is te achten, moet (imperatief) de vergunning worden verleend.
2. Wanneer de activiteit op grond van de binnenplanse beoordelingsregels niet aanvaardbaar is te achten, kan de vergunning op grond van die enkele reden niet worden geweigerd. Het bevoegd gezag moet in dat geval tevens nagaan of de vergunning toch "buitenplans" kan worden verleend op grond van het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

*"Is de aangevraagde activiteit in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (al dan niet door voorwaarden te stellen) toch aanvaardbaar te achten."*¹³

Als de activiteit daarnaast niet in strijd is met instructieregels die het Rijk en de provincie over het omgevingsplan hebben gesteld, kan de vergunning worden verleend.



Figuur 3: activiteiten toestaan en vergunningverlening in het omgevingsplan

Naast de omgevingsplanactiviteit kan het omgevingsplan ook regels bevatten voor ander categorieën van activiteiten die burgers en bedrijven of overheden in de fysieke leefomgeving uitvoeren. Bijvoorbeeld een milieubelastende activiteit of een bouwactiviteit. Regels over dergelijke activiteiten, die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, kunnen worden gesteld in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening en in algemene maatregelen van bestuur van het Rijk.

Voor een aantal onderwerpen heeft de regering het noodzakelijk geoordeeld dat op decentraal niveau algemene regels worden gesteld. Dit geldt in het bijzonder voor de opdracht aan de gemeenten om in het omgevingsplan functies aan locaties toe te delen en met het oog op die functies regels te stellen. Tot slot zijn er ook activiteiten waarvoor het Rijk zelf regels stelt, ofwel door algemene rijksregels te stellen, ofwel door een vergunningplicht in het leven te roepen.

¹³ Mvt Invoeringswet p.41

Maatwerkregels

Als het Rijk of een provincie algemene regels heeft gesteld voor activiteiten, kan sprake zijn van een mogelijkheid om nadere of afwijkende regels te stellen in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening. Dit biedt een gemeente, waterschap of provincie de kans om maatwerk te bieden voor concrete gevallen, niet alleen voor individuele gevallen maar zo nodig ook voor alle activiteiten in een bepaald gebied. De Omgevingswet gebruikt voor deze mogelijkheid de term 'maatwerkregels'. Die regels mogen alleen worden gesteld als dat in de algemene regels van het Rijk en de provincie is aangegeven. Toepassing van deze mogelijkheid gebeurt in de vorm van een besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan respectievelijk de verordening. Daarbij gelden dus de procedurele waarborgen voor de totstandkoming van die besluiten.

Bij deze staalkaart hebben wij in bijlage 2 een checklist toegevoegd, die helpt bij het bepalen van de mate van beleidsruimte van de gemeente om functies toe te delen en om regels voor activiteiten te stellen.

Voorbeeldregels – Omgevingsplan Buiten centrum stedelijk gebied

Hoofdstuk 1 - Uitgangspunten

Artikel 1.1 Oogmerken van het omgevingsplan

De regels in dit omgevingsplan zijn gesteld met het oog op het bereiken van de in de Omgevingsvisie 2020-2025 beschreven kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de voorgenomen ontwikkelingen, het gebruik, het beheer, de beschermen en het behoud van het gemeentelijk grondgebied en het beschreven beleid voor de fysieke leefomgeving, al dan niet uitgewerkt in de programma's : 1, 2, 3, etc.

Artikel 1.2 Afstemming en samenwerking met andere overheden

De regels in dit omgevingsplan zijn gesteld met het oog op de afstemming met taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen, zoals vastgelegd in:

- Convenant Schoon, gezond en groen (provincie en gemeente)
- Bestuurlijke afspraak samenwerken onder de Omgevingswet (gemeente x en gemeente y)
-

Artikel 1.3 Informatievoorziening

1. De digitale ontsluiting van wijzigingen van dit omgevingsplan gebeurt binnen 3 dagen na bekendmaking van het wijzigingsbesluit.
2. Het college is verantwoordelijk voor de digitale ontsluiting van wijzigingen van dit omgevingsplan.

Toelichting

Gebruiksruimte

Bij het toedelen van functies aan locaties en het stellen van regels over activiteiten is gezocht naar een evenwicht gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Goed woon en leefklimaat
- ...
- Variant 1 consolideren: het handhaven van de bestaande kwaliteit in functies en activiteiten en het voorkomen van verslechtering;
- Variant 2 herstructureren: het verbeteren van de kwaliteit in bepaalde bestaande functies door het stellen van specifieke regels aan activiteiten;
- Variant 3 transformeren: het verbeteren van de kwaliteit door het wijzigen van functies en activiteiten;

Participatie

Bij de totstandkoming van dit omgevingsplan zijn de bepalingen uit de beleidsregel *participeren onder de Omgevingswet in de gemeente x*, in acht genomen.

Bij wijzigingen in of van dit omgevingsplan, het aanvragen van een vergunning op grond van dit omgevingsplan, het doen van een melding, het uitvoeren van activiteiten en het organiseren van evenementen worden de bepalingen uit de beleidsregel *participeren onder de Omgevingswet in de gemeente x* eveneens in acht genomen.

Hoofdstuk 2 - Doelen voor de leefomgeving in het buiten centrum stedelijk gebied

Paragraaf 2.1 Omgevingswaarden

Artikel 2.1.0 Omgevingswaarden

Gelet op de beschreven kwaliteitsdoelen voor een gezonde fysieke leefomgeving in de Omgevingsvisie 2020-2025, gelden de omgevingswaarden over de gewenste staat of kwaliteit van een gezonde fysieke leefomgeving, de belasting door activiteiten en de concentratie of depositie van stoffen, bedoeld in deze paragraaf.

Artikel 2.1.1 Luchtkwaliteit (variant transformeren)

1. Onverminderd de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit, bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor de concentratie CO₂, PM10 en PM2,5, bedraagt de concentratie van deze stoffen in de buitenlucht, als gevolg van emissies in het transformatiegebied, in 2030 xxx microgram per m³.
2. De omgevingswaarde is een inspanningsverplichting.
3. Bestaande gebouwen, waarin geen functiewijziging plaatsvindt, zijn uiterlijk in 2035 voorzien van duurzame verwarming.
4. Nader te regelen: wijze van monitoring en rapporteren over beoogde maatregelen om de waarde alsnog te bereiken als dat nodig is.

Artikel 2.1.2 Geluid (variant consolideren)

1. De geluidsbelasting als gevolg van activiteiten door bedrijven moet aanvaardbaar zijn.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.59, eerste lid, onder a, en tabel 5.65.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, gelden de geluidwaarden van tabel 2.1.2 op de gevel van bestaande en/of geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen en de begrenzing van geluidgevoelige locaties.
3. De geluidwaarden in geluidgevoelige ruimten van in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen bedragen in ieder geval niet meer dan is bepaald in artikel 5.65, eerste lid, onder b, en tabel 5.65.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
4. De geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen als gevolg van activiteiten op wegen en spoorwegen bedraagt niet meer dan de heersende geluidbelasting op het moment van inwerkingtreding van dit omgevingsplan. Deze waarden zijn de waarden in de tweede en derde kolom van tabel 2.1.2a.¹⁴

¹⁴ Voor deze hele staalkaart geldt dat dit type regels via het Aanvullingsbesluit geluid nog wordt toegevoegd aan het Bkl; hoe is momenteel nog niet duidelijk en het gaat hier dus om een globaal voorbeeld.

Tabel 2.1.2

BEDRIJF	GELUIDBELASTING DAG/AVOND/NACHT(L _{AEQ})	
	Dichtstbijzijnde woningen	Overige woningen
Supermarkt incl. PP (westzijde)	55/50/- dB(A)	< 55/50/- dB(A)
Sportcomplex (oostzijde)	55/53/- dB(A)	< 55/53/- dB(A)
Bedrijven Buitencentrum-Zuid (cumulatief)	62/58/52 dB(A)	< 62/58/52 dB(A)
Overige solitaire bedrijven in Buitencentrum	50/45/- dB(A)	< 50/45/- dB(A)

Tabel 2.1.2.a

WEG	GELUIDBELASTING (LDEN)		VKW	MW
	Eerstelijns-bebouwing	Overige bebouwing	Binnen bebouwde kom	
De Singel	58 dB	< 53 dB	53	70
Randweg Zuid	55 dB	< 48 dB	53	70
Randweg Oost	55 dB	< 50 dB	53	70
Provinciale weg N2017	57 dB	< 55 dB	53	70
Spoorlijn Anders-Beter	58 dB	< 56 dB	55	65 - 70

Artikel 2.1.2 Geluid (variant herstructureren)

1. De geluidsbelasting als gevolg van activiteiten door bedrijven moet aanvaardbaar zijn.
2. De geluidwaarden op de gevel van bestaande en/of geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen en de begrenzing van geluidgevoelige locaties bedragen niet meer dan is bepaald in artikel 5.65, eerste lid, onder a, in samenhang met tabel 5.65.1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
3. De geluidwaarden in geluidgevoelige ruimten van in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen bedragen niet meer dan is bepaald in artikel 5.65, eerste lid, onder b, en tabel 5.65.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
4. De geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen als gevolg van activiteiten op wegen en spoorwegen mag niet meer bedragen dan de heersende geluidbelasting op het moment van inwerkingtreding van dit omgevingsplan. Deze waarden zijn de waarden in de eerste en tweede kolom
5. De geluidbelasting in geluidgevoelige gebouwen mag niet meer bedragen dan de 33 dB. Om dit te bereiken stelt het college een geluidsprogramma vast.

Artikel 2.1.2 Geluid (variant transformeren)

1. De geluidsbelasting als gevolg van activiteiten door bedrijven moet aanvaardbaar zijn (of als optie: beter dan aanvaardbaar, namelijk de waarden in tabel x).
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.59, eerste lid, onder a, en tabel 5.65.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, gelden voor bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten gedurende de periode, bedoeld in het Programma transformatie bedrijventerrein, de geluidwaarden op de gevel van bestaande en/of geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen en de begrenzing van geluidgevoelige locaties, bedoeld in tabel 2.1.2.

Tabel 2.1.2

3. De geluidwaarden in geluidgevoelige ruimten van in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen bedragen niet meer dan is bepaald in artikel 5.65, eerste lid, onder b, en tabel 5.65.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
4. De geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen als gevolg van activiteiten op wegen en spoorwegen mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde, bedoeld in artikel xx van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 2.1.3 Geur (variant consolideren)

1. De geurbelasting als gevolg van activiteiten moet aanvaardbaar zijn.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de geurbelasting op de gevel van bestaande of geprojecteerde geurgevoelige gebouwen of de begrenzing van geurgevoelige locaties, veroorzaakt door bedrijf x, maximaal 1 ouE/m³.

WEG	GELUIDBELASTING (L _{DEN})		VKW	MW
	Eerstelijns-bebouwing	Overige bebouwing	Binnen bebouwde kom	
De Singel	58 dB	< 53 dB	53	70
Randweg Zuid	55 dB	< 48 dB	53	70
Randweg Oost	55 dB	< 50 dB	53	70
Provinciale weg N2017	57 dB	< 55 dB	53	70
Spoorlijn Anders-Beter	58 dB	< 56 dB	55	65 - 70

Artikel 2.1.3 Geur (variant herstructureren)

1. De geurbelasting als gevolg van activiteiten moet aanvaardbaar zijn.
2. **Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten.**

Artikel 2.1.3 Geur (variant transformeren)

1. De geurbelasting als gevolg van activiteiten moet aanvaardbaar zijn.
2. Het bepaalde in het eerste lid is **gedurende de periode, bedoeld in het Programma transformatie bedrijventerrein**, niet van toepassing op bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten.

Paragraaf 2.2 Monitoring van omgevingswaarden

Artikel 2.2.1 Monitoring omgevingswaarden

1. Monitoring van de omgevingswaarden, bedoeld in artikel 2.1.1, gebeurt elke 6 maanden onder verantwoordelijkheid van de wegbeheerder via de methoden, bedoeld in artikel PM van de Omgevingsregeling.
2. Monitoring van de omgevingswaarden, bedoeld in artikel 2.1.2, gebeurt elke 6 maanden onder verantwoordelijkheid van het college via de methoden, bedoeld in artikel PM van de Omgevingsregeling.
3. Monitoring van de omgevingswaarden, bedoeld in artikel 2.1.3, gebeurt elke 6 maanden onder verantwoordelijkheid van het college via de methoden, bedoeld in artikel PM van de Omgevingsregeling.

Artikel 2.2.2 Ontsluiting monitoringsgegevens

Gegevens en informatie, verkregen op grond van artikel 2.1.4, wordt binnen 2 dagen na de uitvoering digitaal ontsloten.

Hoofdstuk 3 - Functies (variant consolideren)

Artikel 3.1.1 Wonen (variant consolideren)

1. Locatie x, met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429, heeft de functie wonen.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie wonen. Hiertoe behoort ook werken aan huis.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Het is op die locatie verboden zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten aan de buitenzijde van gebouwen te verrichten.
5. De vergunning wordt verleend als:
 - a. de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied, vastgelegd in door het college op te stellen beleidsregels, in acht worden genomen; en
 - b. deze activiteiten bijdrage aan het woningbouwbeleid.

Artikel 3.1.2 Bedrijf (variant consolideren)

1. Locatie x met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie bedrijf.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie bedrijf. Hieronder worden in ieder geval verstaan:
 - a. bestaande bedrijfsactiviteiten; en
 - b. bedrijfsactiviteiten gelijk aan of vergelijkbaar met bestaande bedrijfsactiviteiten.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Het is op die locatie verboden zonder omgevingsvergunning bedrijfsactiviteiten als bedoeld in het tweede lid, onder b, te verrichten.
5. De vergunning wordt verleend als:
 - a. de gevolgen voor de fysieke leefomgeving van de voorgenomen bedrijfsactiviteit gelijk zijn aan de gevolgen van de bestaande bedrijfsactiviteit;
 - b. de (voor 'consolideren' relevante) omgevingswaarden in paragraaf 2.1 in acht worden genomen; en
 - c. deze activiteiten bijdragen aan het vestigingsbeleid.
6. Het is op die locatie verboden om zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten aan de buitenzijde van gebouwen te verrichten.
7. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied, opgenomen in een door het college vast te stellen beleidsregel.

Artikel 3.1.3 Weg (variant consolideren)

1. Locatie x met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie weg.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie weg.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Bij de activiteiten, bedoeld in het tweede lid, wordt niet meer dan ## dB geluid op de gevels van gebouwen op locaties waaraan de functie wonen is toebedeeld veroorzaakt.

Artikel 3.1.4 Monument (variant consolideren)

1. Locatie x met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie monument.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan:
 - a. die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie monument; en
 - b. als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Het is op die locatie verboden om zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten aan de buitenzijde van gebouwen te verrichten.
5. De vergunning wordt verleend als:
 - a. de activiteiten de monumentale waarden van het gebouw in relatie tot het beschermd stadsgezicht niet wezenlijk aantasten; en
 - b. wordt voldaan aan door het college op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Artikel 3.1.5 Groen (variant consolideren)

1. Locatie x met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie groen.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie groen. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het oprichten van bouwwerken in de vorm van speeltoestellen;
 - b. het aanleggen van wadi's en het aanplanten van bomen;
 - c. activiteiten in de vorm van evenementen.
 - d. het kappen van bomen.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Het is verboden een activiteit als bedoeld in het tweede lid, onder b, te verrichten zonder dit ten minste vier weken van tevoren te melden bij het bevoegd gezag.
5. Bij de melding worden gegevens en bescheiden overlegd waaruit blijkt dat de activiteiten ruimtelijke inpasbaar zijn.
6. Het is op die locatie verboden zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten als bedoeld in het tweede lid, onder c en d.

Hoofdstuk 3 - Functies (variant herstructureren)

Artikel 3.1.1 Wonen (variant herstructureren)

1. Locatie y met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie wonen.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie wonen. Hiertoe behoort ook werken aan huis.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een andere functie en de daarbij behorende activiteiten, als:
 - a. daarmee een verbetering van de bestaande kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt bereikt; en
 - b. het aantal grondgebonden woningen niet afneemt.
5. Het is op die locatie verboden zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten aan de buitenzijde van gebouwen te verrichten.
6. Die vergunning is niet vereist voor:
 - a. het verduurzamen van gebouwen; en
 - b. het aanbrengen van geluidswerende maatregelen.
7. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan door het college op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Artikel 3.1.2 Bedrijf (variant herstructureren)

1. Locatie y met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie bedrijf.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie bedrijf. Hieronder worden in ieder geval verstaan:
 - a. bestaande bedrijfsactiviteiten; en
 - b. bedrijfsactiviteiten gelijk aan of vergelijkbaar met bestaande bedrijfsactiviteiten.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Voor het verrichten van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in het tweede lid, onder b, is een omgevingsvergunning vereist.
5. De vergunning wordt verleend als:
 - a. de (voor 'herstructureren' relevante) omgevingswaarden in paragraaf 2.1 in acht worden genomen; en
 - b. deze activiteiten bijdrage aan het vestigingsbeleid.
6. Het is op die locatie verboden zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten aan de buitenzijde van gebouwen te verrichten.
7. Die vergunning is niet vereist voor:
 - a. het verduurzamen van gebouwen; en
 - b. het aanbrengen van geluidswerende maatregelen.
8. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan door het college op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Artikel 3.1.3 Weg (variant herstructureren)

1. Locatie y met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie weg.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie weg.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Bij de activiteiten, bedoeld in het tweede lid, wordt niet meer dan ## dB geluid op de gevels van gebouwen op locaties met de functie wonen veroorzaakt.
5. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een andere functie en de daarbij behorende activiteiten, als:
 - a. daarmee een verbetering van de bestaande kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt bereikt; en
 - b. de locatie ontsloten blijft door ten minste één tweebaansweg, vier fietspaden en acht voetpaden.

Artikel 3.1.4 Monument (variant herstructureren)

1. Locatie y met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie monument.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan:
 - a. die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie monument; en
 - b. als bedoeld in artikel 3.1.1.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Het is op die locatie verboden zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten aan de buitenzijde van gebouwen te verrichten.
5. Die vergunning wordt alleen verleend als de activiteiten de monumentale waarden van het gebouw in relatie tot het beschermd stadsgezicht niet wezenlijk aantasten.

Artikel 3.1.5 Groen (variant herstructureren)

1. Locatie x met de coördinaten N 52 13.187 E 5 16.429 heeft de functie groen.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij de functie groen. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het oprichten van bouwwerken in de vorm van speeltoestellen;
 - b. het aanleggen van wadi's en het aanplanten van bomen;
 - c. activiteiten in de vorm van evenementen; en
 - d. het kappen van bomen.
3. Het uitvoeren van activiteiten, anders dan bedoeld in het tweede lid, is op die locatie verboden.
4. Het is verboden een activiteit als bedoeld in het tweede lid, onder b, te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden bij het bevoegd gezag.
5. Bij de melding worden gegevens en bescheiden overlegd waaruit blijkt dat de activiteiten ruimtelijke inpasbaar zijn.
6. Het is op die locatie verboden zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten als bedoeld in het tweede lid, onder c en d.
7. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een andere functie en de daarbij behorende activiteiten, als:
 - a. daarmee een verbetering van de bestaande kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt bereikt; en
 - b. op de locatie ten minste x m² groen aanwezig is.

Hoofdstuk 3 - Functies (variant transformeren)

Toelichting

Het gebied is een bestaand bedrijventerrein met middelzware bedrijfsactiviteiten. Het streven is het gebied te transformeren naar een kleinschalig woon-werklandschap met uiteindelijk een goede gezondheidskwaliteit voor onder andere geluid afkomstig van wegverkeer en een goede ruimtelijke kwaliteit met ruimte voor groen en langzaam verkeer. In samenwerking met bestaande en potentiële nieuwe bewoners is een stedenbouwkundige visie opgesteld. De bestaande bedrijfsactiviteiten blijven op grond van het overgangsrecht toegestaan, zolang deze niet zijn beëindigd. Het is, onder voorwaarden, mogelijk andere functies toe te delen, zolang nog bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd, waarbij voor die functies tijdelijk een lagere kwaliteit wordt geaccepteerd. Het gebied waarin de transformatie mogelijk wordt gemaakt wordt 'transformatiegebied' genoemd.

Voor de verschillende mogelijke functies gelden de volgende uitgang:

- a. In het gebied wordt een minimumoppervlakte van xx m² aan openbare groene ruimte gerealiseerd en in stand gehouden;
- b. De groene gebieden zijn ook bedoeld voor het realiseren van waterretentie en klimaatadaptieve maatregelen, voor zo ver deze een relatie hebben met andere openbare gebieden;
- c. In het gebied wordt een openbare hoofdontsluitingsweg aangelegd en in stand gehouden;
- d. Binnen het gebied worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor alle functies; er worden geen openbare parkeervoorzieningen aangelegd.
- e. Binnen het gebied wordt op eigen terrein voorzien in waterretentie;
- f. xxxxxxx

Artikel 3.1 Transformatiegebied

1. De locatie 'Transformatiegebied' heeft in ieder geval de volgende functies:
 - a. kantoor;
 - b. dienstverlening;
 - c. detailhandel;
 - d. weg;
 - e. groen; en
 - f. water.
2. Op die locatie zijn activiteiten toegestaan die redelijkerwijs te verwachten zijn bij die functies. Daartoe behoort in ieder geval het aanleggen en in stand houden van tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

Artikel 3.2 Algemene meldingsplicht

1. Het is verboden een activiteit als bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin er van te melden.
2. Een melding bevat:
 - a. ...
 - b. ...

Artikel 3.3 Algemene vergunningplicht

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de functies, bedoeld in tabel 3.3, en de daarbij behorende activiteiten, onder de in die tabel bedoelde voorwaarden.
2. Het college stelt een beleidsregel op voor het verlenen van die omgevingsvergunning, waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 - a.
 - b.
 - c.

Tabel 3.3 Functies en voorwaarden

FUNCTIES	VOORWAARDEN (OPTIES)
Wonen	Max aantal woningen Soort woningen: in zone # alleen gestapelde woningen met een minimale hoogte van # m voorzien van een dove gevel aan de zijde van de provinciale weg
Bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten	Max oppervlakte en soort, zelfstandig en/of aan huis
Recreatieve voorzieningen	Alleen dagrecreatie, gericht op fietsen/wandelen/water
Maatschappelijke en culturele functies	Wel/niet beperkt tot bepaalde soorten, zoals bibliotheek, kinderdagverblijf, kinderboerderij, enz.
Horeca	Soort/omvang, passend bij eindsituatie

Artikel 3.4 Vergunningplicht bouwen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

Artikel 3.5 Algemene regel openbare groene ruimte

Bij het verrichten van activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, wordt de aanleg en instandhouding van de openbare groene ruimte niet onmogelijk gemaakt.

Artikel 3.6 algemene regel waterretentie

Een activiteit als bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, wordt alleen verricht als voor het perceel waarop die activiteit wordt verricht een waterretentie van ten minste x liter per vierkante meter is aangelegd, of de aanleg daarvan is verzekerd.

Artikel 3.7 Overgangsrecht

De artikelen 3.1 tot en met 3.6 zijn niet van toepassing op activiteiten die op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit omgevingsplan rechtmatig werden verricht en waarvan de aard en omvang niet is toegenomen.

Hoofdstuk 4 - Activiteiten leefomgeving

Paragraaf 4.1 Toepassingsbereik

Artikel 4.1.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op activiteiten als bedoeld in hoofdstuk 3.

Paragraaf 4.2 Bouwen en slopen

Artikel 4.2.1 Bouwen

1. Bouwen mag alleen op locaties waaraan een functie is toegedeeld.
2. De hoogte van bouwwerken bedraagt op locatie x niet meer dan 8 m, op locatie y niet meer dan 10 m en op locatie z niet meer dan 9 m.
3. Bouwwerkzaamheden vinden alleen plaats tussen 8:00 uur en 17:00 uur.
4.

Artikel 4.2.2 Slopen

1. Slopen mag alleen op locaties waaraan een functie is toegedeeld.
2. Sloopwerkzaamheden vinden plaats tussen 8:00 uur en 17:00 uur.

Paragraaf 4.3 Algemene regels over activiteiten niet functie gebonden

Artikel 4.3.1 Reclame

Het is verboden zonder omgevingsvergunning reclame-uitingen op of aan bouwwerken gelegen aan de openbare weg aan te brengen.

Artikel 4.3.2 Kappen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning bomen te kappen.
2. De vergunning wordt alleen verleend als het kappen noodzakelijk is voor de veiligheid van de leefomgeving.

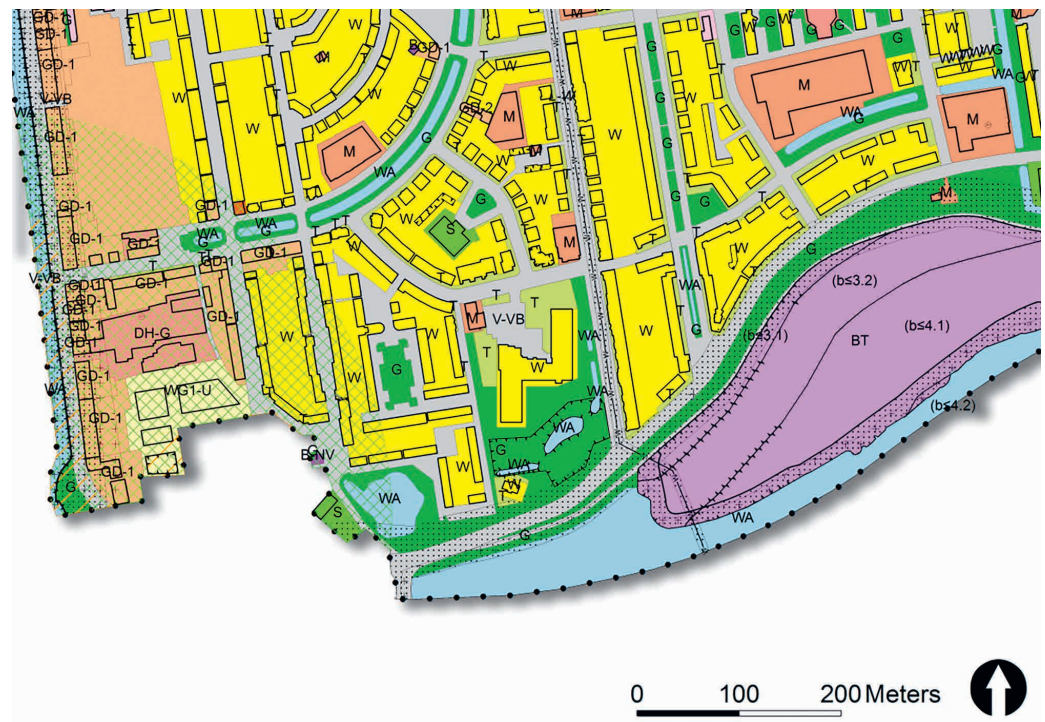


Bijlagen

Bijlage 1 Uitgebreide gebiedsbeschrijving

Bestaande situatie

Situering



Figuur 1: Uitsnede Buitencentrum

De wijk Buitencentrum ligt direct ten oosten van de historische binnenstad aan de overzijde van de Singel. Aan de zuidzijde wordt Buitencentrum begrensd door de Randweg Zuid en aan de oostzijde door het stedelijk sportcomplex dat nog onderdeel uitmaakt van de wijk. Het bedrijventerrein ten zuiden van de Randweg Zuid – bedrijventerrein Buitencentrum-Zuid – behoort niet tot de wijk Buitencentrum, doch zal - afhankelijk van de toekomstige variant - als een woongebied deel gaan uitmaken van de wijk.

Buitencentrum is hoofdzakelijk gebouwd in de periode 1900 – 1940. Een deel van de woonwijk is na de oorlog gerealiseerd. Een groot deel van de woningen is bijna 100 jaar oud. Het woningbestand bestaat vooral uit eengezinswoningen, monumentale herenwoningen en jaren dertig woningen langs de singels evenals arbeiderswoningen. Aan de Singel bevindt zich gestapelde bouw. Op een aantal locaties zijn meergezinswoningen gerealiseerd.

De bevolking van deze wijk is gemengd. Een aanzienlijk deel is laag opgeleid en de werkloosheid ligt boven het landelijk gemiddelde. De druk op de gezondheid ligt bij deze groep hoog. Het bevorderen van ontmoetings- en bewegingsmogelijkheden zou de druk op welzijn nadrukkelijk kunnen verlichten.

Ruimtelijke kwaliteit

Een deel van de bebouwing langs de singel is onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht van de historisch waardevolle binnenstad. Maar binnen deze bebouwingswand is, na een uitlaande brand in een monument, in de jaren vijftig een nieuw bouwblok gebouwd waarbij het oorspronkelijke steegje is verdwenen.

Dit gebied heeft een cultuurhistorische en architectonische waarde. Waarbij het belang van het patroon van straten en water/stadssingel, in samenhang met de schaal van de bebouwing waardevol wordt beschouwd. Karakteristieke elementen van de openbare ruimte zijn het stratenpatroon en de stadssingel. Een aantal panden in het gebied hebben een monumentale status.

In de binnenstad bevindt zich, net buiten de woonwijk, een historische windmolen. De windvangzone (molenbiotoop) ligt voor een deel over de woonwijk. Binnen deze molenbiotoop (400 m) worden nadere eisen gesteld aan de hoogte van gebouwen en hoog opgaande beplanting). De borging van de cultuurhistorische en architectonische waarden, en daarmee de ruimtelijke kwaliteit, zoals de monumenten en het stratenpatroon dient plaats te vinden in het omgevingsplan.

Voorzieningen en bedrijven

Verspreid over de wijk Buitencentrum bevinden zich diverse **voorzieningen** zoals scholen, winkels, sportvoorzieningen, een kerk, activiteitencentra, buurthuizen et cetera. De wijk beschikt hiermee over een gevarieerd aanbod aan voorzieningen, die vooral een wijkfunctie hebben. Op sommige plekken is sprake van een menging met kleine bedrijven, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. In de grotere monumentale panden langs de singel wordt veelal boven deze functies gewoond. Verspreid over de wijk komen ook panden voor waar niet in wordt gewoond of waar de woonfunctie door de jaren heen is verdwenen. Het aantal **bedrijven** in Buitencentrum is beperkt. De meeste bedrijven bevinden zich in de oudere delen van Buitencentrum, nabij de Singel. Het betreft hoofdzakelijk detailhandel, enkele garagebedrijfjes een supermarkt met uitgebreide parkeervoorzieningen. Aan de oostzijde van Buitencentrum zijn stedelijk sportvoorzieningen gesitueerd. Het betreft een sporthal, diverse hockey- en voetbalvelden en parkeervoorzieningen.

Aan het zuidzijde van de woonwijk, grenzend aan het water, bevindt zich het **lokaal bedrijventerrein** Buitencentrum-Zuid. Op het terrein vindt bedrijvigheid plaats. Het terrein oogt in de bestaande situatie rommelig. Bestaande bedrijven leveren door een historische groei en schaalvergroting problemen op met stank en geluid. Er is sprake van steeds grotere druk van bestaande bedrijven om uit te breiden en nieuwe bedrijven om zich in het gebied te vestigen terwijl de bestaande bedrijvigheid al tot minder goede leefomgevingskwaliteit zorgen in de wijk Buitencentrum. Op grond van het geldend bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan variërend van milieucategorie 2 tot 4.1.

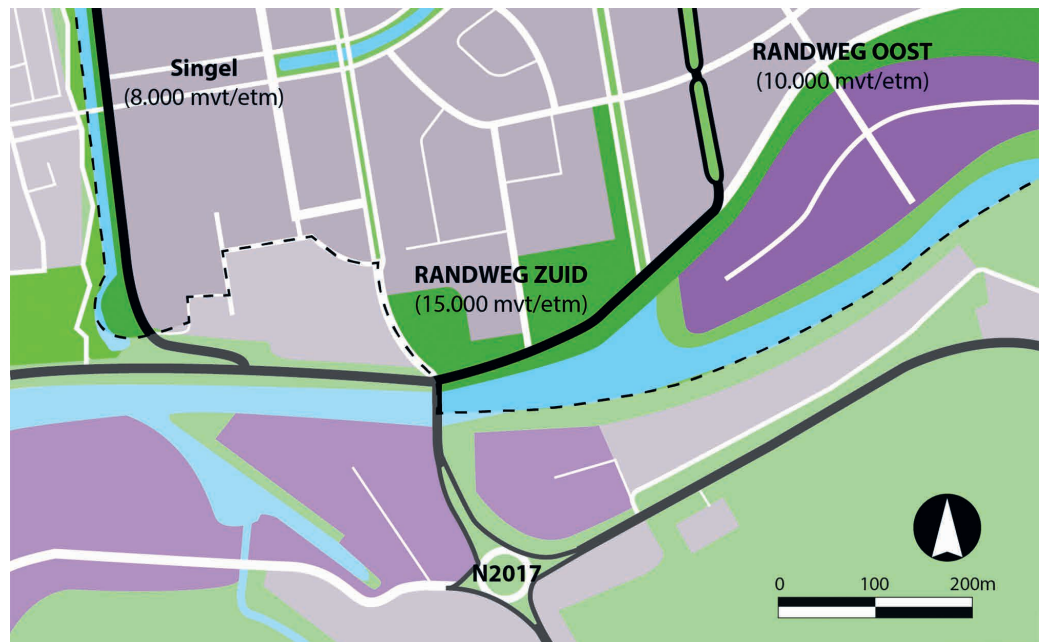
Wegenstructuur en openbaar vervoer

In de onmiddellijke omgeving van Buitencentrum zijn ontsluitingswegen van de wijk en overige delen van de stad gesitueerd:

- De Singel, ten oosten van Buitencentrum met een verkeersintensiteit van 8.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.)
- De Randweg Zuid, ten zuiden van Buitencentrum met een verkeersintensiteit van 15.000 mvt/etm de Randweg Zuid ontsluit eveneens het bedrijventerrein Buitencentrum-Zuid. De verkeersaantrekkende werking van Buitencentrum-Zuid bedraagt 5.000 mvt/etm, waarvan 20% vrachtwagens.

- De Randweg Oost, met een verkeersintensiteit van 10.000 mvt/etm doorkruist Buitencentrum vanaf de Randweg Zuid in noordelijke richting.
- Ten zuiden van Buitencentrum is de provinciale weg N2017 gesitueerd, die de Randweg Zuid verbindt met de A0.

De wegenstructuur is schematische weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Structuur ontsluitingswegen (zwart) in Buitencentrum.

De doorgaande wegen hebben over het algemeen een ruim profiel. Over het algemeen heeft het autoverkeer voorrang op fietsers en voetgangers. Er zijn geen voorzieningen getroffen om geluidhinder of emissie van luchtverontreinigende stoffen vanwege de ontsluitingswegen te beperken.

De ontsluiting van het bedrijventerrein levert af en toe verkeersveiligheidsproblemen op met fietsers door het vrachtverkeer.

Het openbaar vervoer concentreert zich vooral op de ontsluitingswegen rondom de wijk. Het NS-station bevindt zich niet in de woonwijk, maar wel op fietsafstand. Direct ten noorden van de wijk loopt de spoorlijn tussen Anders en Beter.

Openbare ruimte

De woonwijk wordt gekenmerkt door de singels en grachten die zich van oorsprong in het gebied bevinden. Historisch gezien heeft de Stad haar ontstaan en ontwikkeling voor een groot deel aan het water te danken. Waterbeheer is van oudsher cruciaal voor de leefbaarheid. Niet alleen om de afvoer van hemelwater te garanderen, maar ook om als één van de enige mogelijkheden om een gezonde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving te creëren. De afwatering van het stedelijk gebied vindt plaats via het Gemaal. Vanwege de dichte bebouwingsstructuur en het beperkte openbaar groen is deze wijk kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering.

Er is weinig openbaar groen in het plangebied. Het openbaar groen beperkt zich voornamelijk tot binnenpleinen en buurtparkjes. Veel van het aanwezige groen bevindt zich in de diepe privé-tuinen van de woningen. Er zijn weinig (grotere) speelvoorzieningen aanwezig voor met name de oudere kinderen. De afwezigheid van groen en de dichte bebouwingsstructuur veroorzaken tijdens hete zomermaanden wel eens onaangenaam hoge temperaturen in de openbare ruimte. Ook het vlak van hittestress is de wijk voor de toekomst kwetsbaar.

De woonstraten in de wijk zijn smal, vooral in het oudere deel van de woonwijk. Dit leidt op gezette tijden tot parkeerproblemen. Op weinig locaties kan op eigen terrein worden geparkeerd. Voor nieuwe (her)ontwikkelingen zijn parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd. Voor delen van de wijk zijn, mede vanwege de nabijheid van de binnenstad, parkeervergunningen nodig.

Leefomgevingskwaliteit

Bij de milieudienst komen sporadisch overlastmeldingen binnen m.b.t. stank/geur vanwege bedrijven en wegen. De gemeente maakt zich sterk voor de handhaving van het bestaande woon- en leefklimaat. Daarbij gaat het vooral om de geurhinder vanwege het bedrijventerrein en de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Randweg-zuid.

De leefomgevingskwaliteit van Buitencentrum kan als volgt worden gekwantificeerd:

- **(Spoor)Wegverkeerslawaai:**

WEG	GELUIDBELASTING (L_{DEN})	
	Eerstelijnsbebouwing	Overige bebouwing
De Singel	58 dB	< 53 dB
Randweg Zuid	55 dB	< 48 dB
Randweg Oost	55 dB	< 50 dB
Provinciale weg N2017	57 dB	< 55 dB
Spoorlijn Anders-Beter	58 dB	< 56 dB

- **Industrielawaai:**

BEDRIJF	GELUIDBELASTING DAG/AVOND/NACHT (L_{AEQ})	
	Dichtstbijzijnde woningen	Overige woningen
Supermarkt incl. PP (westzijde)	55/50/- dB(A)	< 55/50/- dB(A)
Sportcomplex (oostzijde)	55/53/- dB(A)	< 55/53/- dB(A)
Bedrijven Buitencentrum-Zuid (cumulatief)	62/58/52 dB(A)	< 62/58/52 dB(A)
Overige solitaire bedrijven in Buitencentrum	50/45/- dB(A)	< 50/45/- dB(A)

- **Luchtkwaliteit:**

De luchtkwaliteit wordt uitsluitend bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdrage van de ontsluitingswegen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing

WEG	JAARGEMIDDELDE CONCENTRATIES [UG/M ³]	
	NO ₂	PM ₁₀
De Singel	35	28
Randweg Zuid	30	23
Randweg Oost	31	24
Provinciale weg N2017	28	21

- **Geur:**

Er is slechts één geuremitterend bedrijf aanwezig in de omgeving van Buitencentrum. Dit bedrijf bevindt zich op het bedrijventerrein Buitencentrum-Zuid. Het bedrijf heeft van oudsher (voor 1996) een omgevingsvergunning waarin een behoorlijke geuremissie is vergund vanwege een aanwezige zuiveringsinstallatie. De geurbelasting van dit bedrijf bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen van Buitencentrum 1 ou_e/m³.

- **Externe Veiligheid:**

Er zijn geen risicobronnen in de omgeving van de wijk Buitencentrum gesitueerd.

Beoogde situatie in 3 varianten

De beoogde situatie wordt beschreven in 3 varianten. De varianten onderscheiden zich met name doordat het ambitieniveau van de ruimtelijke kwaliteit verschilt (van laag in variant 1 tot hoog in variant 3). Om deze beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren kan in variant 1 de bestaande situatie geconsolideerd worden, in variant 2 is een gedeeltelijke herstructurering van het gebied nodig en in variant 3 moet een gedeelte van de bedrijventerrein Buitencentrum-Zuid getransformeerd worden.

Variant 1: Consolideren

In deze variant wordt de bestaande situatie vastgelegd. Dit betreft de bestaande bebouwing en de aanwezige (gemengde) functies in de wijk.

Gezondheid

In variant 1 worden geen ambities geformuleerd om functies te wijzigen en om de bestaande kwaliteit te verbeteren. In het gebied zijn ook geen functionele en fysieke gebiedsontwikkelingen voorzien. Wel wil de gemeente expliciet de bestaande en toekomstige bedrijfsmatige activiteiten blijven toestaan, echter zonder verslechtering van de bestaande omgevingskwaliteit. Het is in geen geval de ambitie om de bedrijven extra beperkingen op te leggen om de bestaande omgevingskwaliteit te verbeteren.

Op het vlak van wegeninfrastructuur wil de gemeente de ontsluitende functies van de wegen rondom de wijk Buitencentrum behouden en waar nodig zelfs versterken; zonder daarbij beperkt te worden door de omgevingskwaliteit in de wijk. De gemeente verwacht een toename van het verkeer van ten hoogste 20%.

Wat betreft gezondheidsaspecten wordt uitgegaan van handhaving van ten minste de bestaande kwaliteit, die voldoet aan de eisen uit het BKL:

- De huidige geurbelasting van $1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ mag blijven, omdat deze voldoet aan de wettelijke grenswaarde voor zuiveringstechnische installaties: $1.5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (art. 5.99 Bkl) die voldoen aan het criterium zwaarwegende economische belangen en installaties ouder dan 1996;
- De geluidbelasting vanwege van de wegen en bedrijven, en dus ook de gecumuleerde geluidbelastingen blijven wat ze zijn en kunnen toenemen in de autonome ontwikkeling (vanwege wegverkeer).

In het omgevingsplan wordt de bestaande kwaliteitsniveau van de beschouwde milieuaspecten als ondergrens vastgelegd met ruimte voor 20% groei van het verkeer op de ontsluitingswegen rond het terrein.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd in het omgevingsplan. Het bestaat enerzijds uit de bebouwing en anderzijds uit de openbare ruimte. Het straten en bebouwingspatroon vormt vanwege haar cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten een (historische) stedenbouwkundige eenheid. De singel maakt daarvan een onlosmakelijk onderdeel uit.

In één straat, de Weth Wieberstraat met architectonische kwaliteit, staat een jaren vijftig pand met boven wonen en in de plint enkele garagebedrijfjes. Het pand heeft architectonische waarde maar is al jaren niet goed onderhouden. De verwachting is dat door de huidige bedrijvigheid (10 kleine garagebedrijven) en hun uitbreidingsplannen, de ruimtelijke architectonische kwaliteit verslechtert.

De ambitie is om met behoud van de functies, de architectonische kwaliteit te handhaven. Daar is renovatie voor nodig.

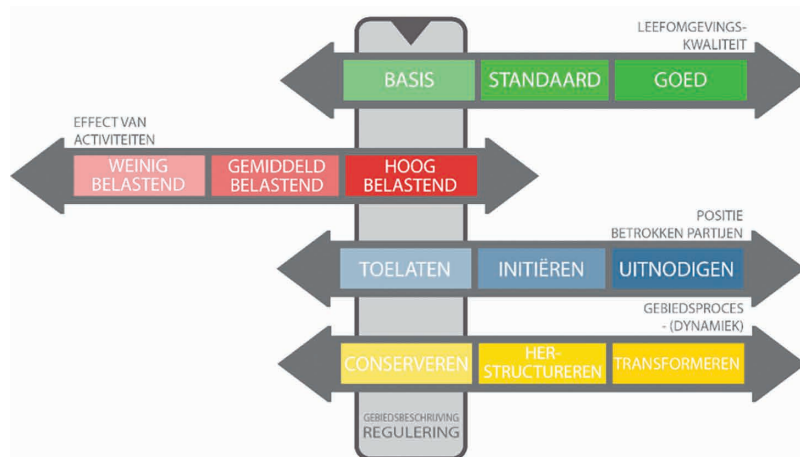
De opgave is om bij nieuwe ontwikkelingen die eenheid zoveel mogelijk te versterken.



Voorbeeld in Rotterdam: Spangensekade

Kortom

De gemeente legt in het omgevingsplan de Buitencentrum conserverend vast. De bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt; zowel voor de aanwezige hoogbelastende functies in het gebied als voor de bestaande omgevingskwaliteit, die aan de voorschriften van het Bal voldoet. In het omgevingsplan wordt dan ook geborgd dat het bestaande woon- en leefmilieu ten minste op het huidige niveau blijft.



Variant 2: Herstructureren

Gezondheid

In variant 2 worden in het omgevingsplan voor Buitencentrum de ambitie geformuleerd om in beginsel de huidige (gemengde) functies in het gebied te behouden én om tegelijkertijd de gezondheidsambitie te verhogen tot een standaardkwaliteit voor geur en geluid van bedrijven. Gelet op de moeilijkheid om deze gezondheidsambitie te combineren met het geuremitterende bedrijf, kiest de gemeente ervoor om het bedrijventerrein te herstructureren waarbij de activiteiten van het geuremitterende bedrijf wijzigen naar kleinschaligere vormen van bedrijfsactiviteiten met minder impact voor het woon- en leefklimaat. Om de impact van het bedrijventerrein te verminderen, worden in het omgevingsplan grenswaarden opgenomen zodat de basiskwaliteit wordt gegarandeerd.

Op het vlak van wegeninfrastructuur wil de gemeente de ontsluitende functies van de wegen rondom de wijk Buitencentrum behouden en waar nodig zelfs versterken; zonder daarbij beperkt te worden door de omgevingskwaliteit in de wijk. De gemeente verwacht een toename van het verkeer van ten hoogste 20%. De gemeente wil echter wel de basiskwaliteit in de woningen garanderen. Hiervoor zullen gevelmaatregelen getroffen moeten worden. Voor delen van het bedrijventerrein en de omgeving zal de bestaande (bedrijfs)bebouwing geheel of gedeeltelijk moeten worden vervangen dan wel gemoderniseerd. De herstructurering van het bedrijventerrein en een deel van de omgeving worden door de gemeente aangegrepen om de fietsbereikbaarheid te verbeteren.

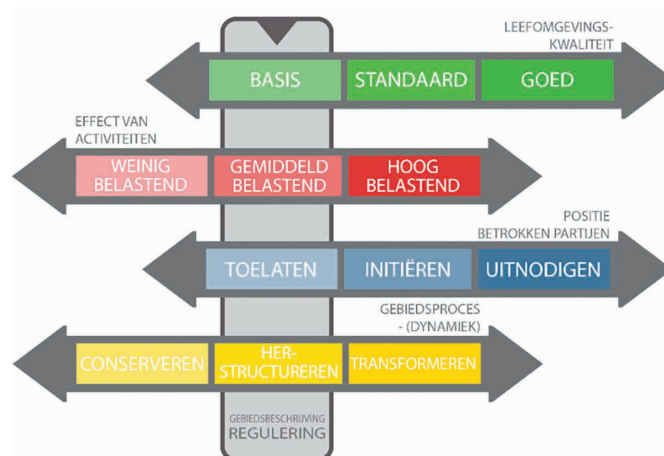
Ruimtelijke kwaliteit

Langs de Singel staan twee blokken woningen in gestapelde bouw. De woningen zijn naoorlogse woningen uit de wederopbouw (Coignet-systeemwoningen). Om bouwtechnische redenen voldoen de woningen niet meer aan eisen van de tijd. In de omgevingsvisie is de basiskwaliteit gedefinieerd als passend binnen het stedenbouwkundig profiel van de straat. Doel is om met sloop en herbouw: Terugbrengen van grondgebonden woningen die qua rooilijn, bouwvolume, bouwhoogte en kapvorm aansluiten bij de aansluitende bebouwing aan de Singel. Tussen de woningen komt een steeg terug, zodat een nieuwe snelle verbinding voor voetgangers en fietsers ontstaat.

Ten aanzien de ruimtelijke kwaliteit wordt gestreefd naar een verbetering van de aanwezige panden en structuren, hiervoor worden in het kader van het omgevingsplan aanvullende randvoorwaarden geformuleerd (in beeldkwaliteit/welstand/stedenbouwkundige visie). Veranderingen die in het kader van de beoogde herstructurering plaatsvinden zullen moeten worden getoetst aan de randvoorwaarden met betrekking tot de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad en de bebouwing langs de Singel.

Kortom

De gemeente laat de herstructurering graag over aan de markt, maar stuurt de beoogde ontwikkelingen in het gebied aan via toelatingsplanologie. De aanwezige functies worden in beginsel conserverend en voor een deel herstructurerend vastgelegd. Veranderingen worden op grond van kwaliteitseisen noodzakelijk gemaakt. De gemeente streeft daarbij naar basiskwaliteit.



Variant 3: Transformeren

Gezondheid

In variant 3 streeft de gemeente een goede gezondheidskwaliteit na. De problematiek rondom het bedrijventerrein is zodanig dat de gemeente in de omgevingsvisie de ambitie heeft geformuleerd om het bedrijventerrein te transformeren naar een nieuw woon/werklandschap. Hiermee wordt voorkomen dat de schaalvergroting op het bedrijventerrein zich doorzet. Voor grootschalige bedrijven beschikt de gemeente over voldoende/betere alternatieven. Daarbij komt dat binnen de gemeente behoefte is aan andere woonvormen (i.c.m. werken).

Op het vlak van wegeninfrastructuur wil de gemeente de ontsluitende functies van de wegen rondom de wijk Buitencentrum behouden en waar nodig zelfs versterken de gemeente verwacht een toename van het verkeer van ten hoogste 20%. Bovenal wil de gemeente een goede kwaliteit ter plaatse van de gevels van de woningen garanderen. Hiervoor zullen *bronmaatregelen* getroffen worden aan de gemeentelijke wegen of het type vervoer en zal de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woonwijk ter plaatse van het bedrijventerrein voor de noodzakelijke geluidafscherming zorgen zodat – uitgaande van de vastgestelde geluidreductieplafonds van de provinciale weg – alsnog een goede geluidskwaliteit vanwege de provinciale weg kan worden gegarandeerd.

De gemeente heeft in samenspraak met de huidige gebruikers van het gebied en de omwonenden voor het bedrijventerrein en omgeving een stedenbouwkundige visie en een beeldkwaliteitplan opgesteld die als inspiratie kunnen dienen voor de verdere ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij het transformeren van het bedrijventerrein naar een nieuw woon-werklandschap ontstaan mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied fors te verhogen.

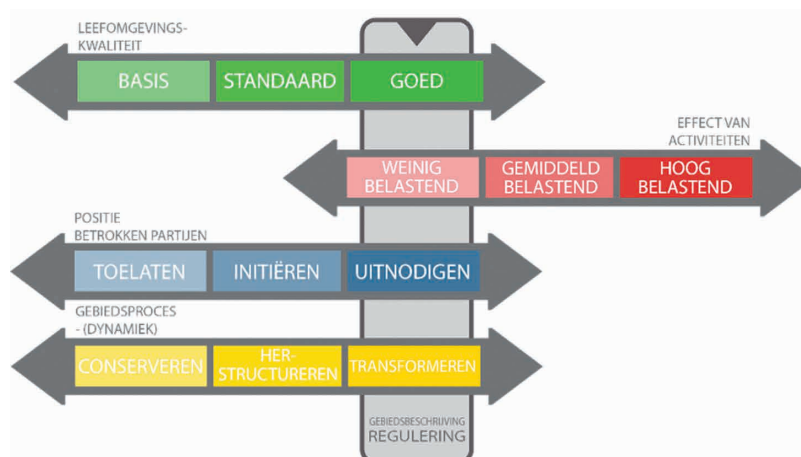
Die goede ruimtelijke kwaliteit betekent dat het gebied van het voormalige bedrijventerrein een kleinschalig woon-werkmilieu met veel groen en verblijfsruimte wordt. Met een wegprofiel dat past bij een woonwerkomgeving in plaats van bij een industrieterrein. Het is dus ontworpen en vormgegeven met een menselijke schaal van de voetganger, fiets en auto en niet van een vrachtwagen (o.a. versmallen van wegbreedtes waardoor er meer ruimte is voor groen en voetpad). Naast de aanpak van de fysieke kenmerken van het bedrijventerrein betekent een goede ruimtelijke kwaliteit ook het toevoegen van voorzieningen die passen bij een woongebied (school, winkel, kinderdagverblijf, sport).

De gemeente geeft geen eisen aan duurzaamheid, maar daagt uit/ stimuleert. Is de activiteit/ gebouw duurzaam, dan mag een extra bouwlaag worden gebouwd. De ruimtelijke kwaliteit is opgenomen als beleidsregel en niet als planregel.

Kortom

De gemeente schat in dat de goede kwaliteit via transformatie niet op gang zal komen als er zou worden uitgegaan van de meer traditionele wijze van toelatingsplanologie. Daarom zet de gemeente in op uitnodigingsplanologie. In dat kader formuleert de gemeente minimale randvoorwaarden m.b.t. gezondheid c.q. milieukwaliteit en de te beschermen waarden (met andere woorden resultaatsverplichtingen) waaraan een initiatief moet voldoen. Het betreffen de kernwaarden, de essentiële elementen van de identiteit en het karakter van het gebied waarop aangesloten moet worden.

Binnen deze kaders op hoofdlijnen stelt de gemeente zich uitnodigend en faciliterend op. Voor de gemeente staat kwaliteit voorop en wordt de realisatie aan de initiatiefnemer overgelaten.



Bijlage 2 Afwegingsruimte bij checkpoint 2 van de checklist

Deze bijlage is onderdeel van checkpoint 1 uit de checklist. Hiermee kan worden bepaald of er standaardregels zijn gesteld in het Bkl, die mede bepalend zijn voor de inhoud van het omgevingsplan. Ook wordt in deze stap duidelijk in hoeverre de rijksregels afwegingsruimte geven voor gemeentelijke beleidskeuzes.

Attentie 1. De inhoud van onderstaande tabel is gebaseerd op de consultatieversie Bkl van juni 2017.

Attentie 2. In deze bijlage zijn de rijksregels over milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) niet meegenomen. Deze regels sluiten aan bij het onderwerp van de thematische staalkaart over bedrijfsactiviteiten.

Attentie 3. In deze bijlage is in voetnoten aangegeven welke paragrafen of artikelen uit het Bkl niet zijn meegenomen. Het gaat hierbij om onderwerpen die buiten de scope van deze checklist liggen of waaraan nog geen invulling is gegeven in het Bkl.

ONDERWERP	GEEN AFWEGINGSRUIMTE	AFWEGINGSRUIMTE		
	In acht nemen	Rekening houden met	Afwijken binnen bandbreedte	Geen rijksregel: evt. eigen norm
5.1.2 Waarborgen van de veiligheid				
5.1.2.1 Veiligheid ¹⁵	✓ Art. 5.7 Plaatsgebonden risico: kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties ✓ Art. 5.8 Plaatsgebonden risico: afstanden ✓ Art. 5.10 Plaatsgebonden risico: tijdelijke afwijking kwetsbare gebouwen en locaties ✓ Art. 5.12, 5.13 en 5.14 Aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's	✓ Art. 5.11 Plaatsgebonden risico: beperkt kwetsbare gebouwen en locaties ✓ Art. 5.15 Aandachtsgebied externe veiligheidsrisico's i.v.m. groepsrisico ✓ Art. 5.16 Risicogebied externe veiligheid: aanwijzing	✓ Art. 5.17 Risicogebied externe veiligheid: beperkingen	
5.1.3 Beschermen van de waterbelangen				
5.1.3.2 Weging van het waterbelang ¹⁶	✓ Art. 5.38 Geen belemmeringen voor primaire waterkering	✓ Art. 5.37 Weging waterbelang	✓ Art. 5.162 Onthefing instructieregels omgevingsplan	
5.1.4 Beschermen van de gezondheid en het milieu				
5.1.4.1 Kwaliteit van buitenlucht	✓ Art. 5.50 Omgevingswaarden stikstofdioxide en PM10. ✓ Art. 5.51 Omgevingswaarden in aandachtsgebieden niet in betekende mate luchtkwaliteit.		✓ Art. 5.52 Uitgezonderde locaties luchtkwaliteit. ✓ Art. 5.53 ✓ Niet in betekende mate luchtkwaliteit. ✓ Art. 5.54 Standaard-gevallen	
5.1.4.2 Geluid ¹⁷	✓ Art. 5.61 en 5.62 (voormalig) functionele binding ✓ Art. 5.69 Buiten beschouwing laten van geluidbronnen	✓ Art. 5.59 Geluid door activiteiten – rekening houden met en aanvaardbaarheid ✓ Art. 5.65 Standaardwaarden (grenswaarden) voor geluidgevoelig ruimte	✓ Art. 5.65, lid 2, 3 en 4 verhogen standaardwaarden ✓ Art. 5.67 grenswaarden bij hogere waarden gevel	✓ Art. 5.66 afwijken van standaardwaarden op basis van lokale keuze ✓ Art. 5.68 andere regels dan waarden

¹⁵ De paragrafen 5.1.2.3 (Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen), 5.1.2.4 (Veiligheid rond vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik), 5.1.2.5 (Veiligheid rond het maken, bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen), 5.1.2.6 (Veiligheid rond luchthavens) en 5.1.2.7 (Veiligheid van infrastructuur rond Seveso-inrichtingen) zijn niet meegenomen in de checklist.

¹⁶ De paragrafen 5.1.3.4 (Kust), 5.1.3.5 (Grote rivieren) en 5.1.3.6 (Ijsselmeergebied) zijn niet meegenomen in de checklist.

¹⁷ De paragraaf 5.1.4.2.3 (Geluid door specifieke activiteiten) is niet meegenomen in de checklist en 5.1.4.3 (Geluid rond luchthavens) zijn niet meegenomen in de checklist.

ONDERWERP	GEEN AFWEGINGSRUIMTE	AFWEGINGSRUIMTE		
	In acht nemen	Rekening houden met	Afwijken binnen bandbreedte	Geen rijksregel: evt. eigen norm
5.1.4.4 Trilling	✓ Art. 5.80 en 5.81 (voormalig) functionele binding	✓ Art. 5.79 en 5.83 Trilling door activiteiten, rekening houden met en aanvaardbaarheid en standaardwaarden	✓ Art. 5.84 en 5.85 afwijken van standaardwaarden en grenswaarden	
5.1.4.5 Bodemkwaliteit ¹⁸	✓ NB. Volgt uit aanvullingswet- en besluit bodem			
5.1.4.6 Geur ¹⁹	✓ Art. 5.91 en 5.92 (voormalig) functionele binding ✓ Art. 5.93 Bebouwingscontour geur	✓ Art. 5.88 Geur door activiteiten, rekening houden met aanvaardbaarheid ✓ Art. 5.96 Grenswaarden		✓ Art. 5.98 en 5.99 Afwijken bij lokale omstandigheden, cumulatie of zwaarwegende maatschappelijke belangen
5.1.5 ²⁰ Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	✓ Art. 5.124 en 5.128 Eerbiedigende werking ✓ Art. 5.125 Behoud vrije horizon	✓ Art. 5.126 Behoud cultureel erfgoed ✓ Art. 5.127 Behoud werelderfgoed ✓ Art. 5.158 Toegankelijkheid openbare buitenruimte	✓ Art. 5.162 Onthefing instructieregels omgevingsplan	
Afdeling 5.2 Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	✓ Art. 5.159 Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdweginfrastructuur en rijkswegen ✓ Art. 5.160 Instructieregel lokale spoorwegen binnen vervoersregio's ✓ Art. 5.161 Waarborgen kwaliteit industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	✓	✓	✓

¹⁸ Paragraaf 5.1.4.5 (Bodemkwaliteit) moet worden ingevuld n.a.v. de Aanvullingswet bodem en het Aanvullingsbesluit bodem.

¹⁹ De paragrafen 5.1.4.6.3 (Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf) en 5.1.4.6.4 (Geur door andere agrarische activiteiten) zijn niet meegenomen in de checklist

²⁰ De paragrafen 5.1.5.3 Waddenzee en waddengebied en 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking zijn gereserveerd en nog niet meegenomen in de checklist. Ook zijn de paragrafen 5.1.6 (Behoud van ruimte voor toekomstige functies) en 5.1.7 (Behoud van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten) niet meegenomen in de checklist.

Samenwerkende partners:



Ontwerp en lay-out:

Kris Kras context, content and design

Dit is een uitgave van: **Programma Aan de slag met de Omgevingswet** www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl - November 2018.
Het programma Aan de slag met de Omgevingswet is een initiatief van VNG, IPO, UvW en het Rijk.



Staalkaart **Omgevingsplan**