

Basisset regels

Wonen

10 maart 2023

Basisset regels - Wonen

BEGRIPPENLIJST (VOOR ZOVER NIET OPGENOMEN IN BIJLAGE I BIJ DE OMGEVINGSWET)

bed & breakfast

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor de huisvesting van een huishouden dat daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

hoofdgebouw

Gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, het belangrijkste is;

huishouden

Een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het samenleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door een instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

huisvesting voor zorg

Huisvesting voor de doelgroepen zoals omschreven in de Woon-zorgvisie van de gemeente waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg.

Definitie 'huisvesting voor zorg' door gemeente nader aan te vullen/aan te passen

huisvesting in verband met mantelzorg

Huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen in of bij een woning, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

kamergewijze verhuur

Het gebruiken van niet-gemeenschappelijk delen van een woning waarin zich verschillende woonruimten bevinden, door bewoners die geen huishouden vormen.

kort – niet recreatief – verblijf

Het verblijf zonder recreatief oogmerk, voor een aaneengesloten periode van tenminste een (1) week en maximaal zes (6) maanden, waarbij niet noodzakelijkerwijs sprake hoeft te zijn van verblijf door een huishouden. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: short stay en verblijf door arbeidsmigranten.

Definitie 'kort-niet recreatief-verblijf binnen gemeente intern nader af te stemmen

mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

nieuwbouw: PM**plattelandswoning**

Een woning gelegen op het bouwvlak van/bij een (agrarisch) bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf, die door een derde mag worden bewoond en volgens de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van het bedrijf;

pre-mantelzorg**PM****splitsen van een woning**

Het opdelen van een woning, waardoor twee of meerdere woningen ontstaan

toevoegen van een woonruimte

Het nieuw toevoegen van een woonruimte op een locatie waar eerder nog geen woonruimte aanwezig was

woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bedoeld of geschikt is voor huisvesting.

Aan gemeente om te bepalen of nog onderscheid nodig is in zelfstandige en onzelfstandige woonruimte

woningvoorraad

Het bestaande aantal woningen in vorm en omvang in de gemeente

wonen

Het gebruiken van een woonruimte voor de huisvesting

HOOFDSTUK 4: REGELS MET BETREKKING TOT ACTIVITEITEN

Er moet nog een artikel worden toegevoegd wie bevoegd gezag is voor de meldingen (de omgevingsvergunningen regelt het Omgevingsbesluit) in het omgevingsplan. Dit kan in een apart artikel dat voor alle bepalingen geldt.

AFDELING 4.1: GEBRUIKSREGELS OVER WOONACTIVITEITEN

Artikel 4.1 (aanwijzing woonactiviteiten)

De volgende activiteiten worden aangemerkt als woonactiviteiten:

- a. Het toevoegen van woonruimte;
- b. Het splitsen van een woning;
- c. Het samenvoegen van woningen;
- d. Het wonen;
- e. Het gebruiken van een woonruimte voor kamergewijze verhuur;
- f. Het gebruiken van een woonruimte voor kort – niet recreatief - verblijf;
- g. Het gebruik van een woonruimte als woonfunctie voor zorg;
- h. Het gebruiken van een woonruimte voor huisvesting in verband met mantelzorg;
- i. Het gebruiken van een woning als bedrijfswoning; en
- j. Het gebruiken van een woning als plattelandswoning.

Artikel 4.2 (toepassingsbereik)

Deze afdeling is van toepassing op de woonactiviteiten als bedoeld in artikel 4.1.

Artikel 4.3 (oogmerken)

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

- a. Het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
- b. Het faciliteren van betaalbare woningvoorraad; en
- c. PM

Artikel 4.3a (normadressaat)

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

Artikel 4.4 (specifieke zorgplicht)

Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 4.3, is verplicht:

- a. PM

Artikel 4.5 (aanwijzing verboden gevallen)

1. Het is verboden te starten met het gebruik van bedrijfswoningen;
2. Het is verboden een bijbehorend bouwwerk te gebruiken voor een woonfunctie, tenzij sprake is van (pre-) mantelzorg.

Artikel 4.6 (algemene regels)

1. In één woning woont maximaal één huishouden.
2. Als huishouden als bedoeld in artikel 4.6 sub b wordt ook gezien een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont.
3. Bij het gebruiken van een woonruimte als bed en breakfast wordt voldaan aan de regels in afdeling xxxx [verwijzing naar regels bij horeca t.a.v. B&B].
4. Een bedrijfswoning, als bedoeld in deze paragraaf, wordt alleen bewoond door een persoon of een huishouden waarbij sprake is van een functionele binding met de activiteit waarvan agrarische activiteiten, de kern vormen;
5. Het aantal bedrijfswoningen dat in de gemeente in gebruik is mag niet toenemen;
6. Maximaal xxx m² van het perceel van de woning mag voor mantelzorg worden gebruikt.;

Artikel 4.7 (informatieplicht)

1. Burgemeester en wethouders worden [tijdsbepaling] geïnformeerd over [...]
2. Daarbij worden de volgende gegevens verstrekt [...]

Artikel 4.8 (meldplicht)

1. Het is verboden te starten met het gebruik van een woning of bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg zonder dit ten minste [tijdsbepaling] voor het begin ervan te melden.
2. Een melding bevat:
 - a. Een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor huisvesting voor mantelzorg; en
 - b. De locatie van het bijbehorende bouwwerk.
 - c. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan overeenkomstig die gegevens, wordt een melding gedaan.
3. Dit artikel is niet van toepassing als: PM [b.v. 'de activiteit als vergunningplichtig is aangewezen in art. xx'].

Artikel 4.9 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: het toevoegen van woonruimte)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning woonruimte toe te voegen.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
 - a. Bij het toevoegen van woonruimte is het percentage woningen in de sociale huur/geliberaliseerde middenhuur ten minste [xx]%;
 - b. Voldaan wordt aan de kwantitatieve en kwalitatieve programmering van te bouwen woningen zoals opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente;
 - c. De woonfunctie op deze locatie in overeenstemming is met de aanwijzing van gebieden in de provinciale omgevingsverordening;
 - d. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast; en
 - e. Het uiterlijk of de plaatsing van de woonruimte zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet of ander naar oordeel van het bevoegd gezag geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit.
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:

- a. Het aantal woningen dat wordt toegevoegd;
- b. De categorie zoals opgenomen in de doelgroepenverordening waar de woonruimte(s) onder valt;
- c. Plattegronden van de nieuwe situatie en de bestaande situatie;
- d. De inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein.
- e. Principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk; en
- f. Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;

Uitgangspunt is nu om indieningsvereisten in een apart artikel op te nemen. Om te voorkomen dat er heel veel extra artikelen moesten worden geformuleerd (gezien de verscheidenheid in vereisten voor de verschillende vergunningplichten) die eventueel later weer verwijderd moeten worden, is er nu voor gekozen om de indieningsvereisten bij de activiteit wonen in het artikel van de vergunningplicht op te nemen.

Artikel 4.10 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: het splitsen van een woning)

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te splitsen.
- 2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
 - a. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - o het woon- en leefmilieu;
 - o de privacy van omwonenden; en
 - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte in een gebied waarvoor een maximaal aantal [te splitsen] woningen is vastgesteld en dit quotum met inwilliging van de aanvraag niet wordt overschreden; en
 - c. Het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad;

Ten aanzien van b: Is de gemeente van plan om een dergelijk quotum te stellen? Zo niet, dan zou de bepaling onder c voldoende zijn (je kan altijd later nog een link leggen met het gemeentelijk woningbouwprogramma).

- 3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
 - b. de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;
 - c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
 - d. voor zover het de huidige situatie betreft:
 - 1°. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - 2°. de huur- of koopprijs;
 - 3°. aantal kamers;
 - 4°. gebruiksoppervlakte; en
 - 5°. staat van onderhoud;

- e. voor zover het de beoogde situatie betreft:
 - 1°. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - 2°. een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt;
 - 3°. een geluidsisolatieplan of meetrapport; en
- f. als het gaat om een voorgenomen splitsing:
 - 1°. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit over splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100;
 - 2°. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
 - 3°. een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft; en
 - 4°. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 4.11 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: het samenvoegen van woningen)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning woningen samen te voegen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
 - a. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - o het woon- en leefmilieu;
 - o de privacy van omwonenden; en
 - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte in een gebied waarvoor een maximumaantal [samen te voegen] woningen is vastgesteld en dit quotum met inwilliging van de aanvraag niet wordt overschreden; en
 - c. Het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad; en
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
 - b. de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;
 - c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
 - d. de volgende gegevens over de huidige situatie:
 - o de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - o de huur- of koopprijs;
 - o aantal kamers;
 - o gebruiksoppervlakte; en
 - o staat van onderhoud;
 - e. de volgende gegevens over de beoogde situatie:
 - o de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - o een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt;
 - o een geluidsisolatieplan of meetrapport; en

- f. de volgende gegevens bij een voorgenomen samenvoeging:
- de verwachte huur- of koopprijs;
 - de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners; en
 - een schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder; en

Artikel 4.12 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: kamergewijze verhuur)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte te gebruiken voor kamergewijze verhuur;
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
 - a. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de privacy van omwonenden; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte in een gebied waarvoor een maximumaantal [voor kamergewijze verhuur beschikbare] woningen is vastgesteld en dit quotum met inwilliging van de aanvraag niet wordt overschreden;
 - c. Het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad; en
 - d. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend.
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
 - b. de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;
 - c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
 - d. de volgende gegevens over de huidige situatie:
 - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - de huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - gebruiksoppervlakte; en
 - staat van onderhoud;
 - e. de volgende gegevens over de beoogde situatie:
 - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt;
 - een geluidsisolatieplan of meetrapport; en
 - f. de volgende gegevens bij een voorgenomen samenvoeging:
 - de verwachte huur- of koopprijs;
 - de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners; en
 - een schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder; en
 - g. de volgende gegevens bij een voorgenomen splitsing:
 - een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit over splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100;

- een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
 - een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft; en
 - een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- h. Een kamerverhuurplan

Artikel 4.13 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit – kort – niet recreatief – verblijf)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte te gebruiken voor kort – niet recreatief - verblijf
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend als:
 - a. De activiteit niet leidt tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat;
 - b. De actuele SNF norm als minimum wordt gehanteerd; en
 - c. De activiteit niet plaatsvindt in een straal van 75 meter rondom de locatie waar deze activiteit wordt beoogd.

Aanvulling en aanpassing door gemeente van de beoordelingsregels voor kort-niet recreatief- verblijf is nog wenselijk.

3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. PM

Artikel 4.14 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit – gebruiken woonruimte voor zorgverblijf)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte voor een woonfunctie voor zorg te gebruiken;
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend als:
 - a. PM
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - b. PM

Artikel 4.15 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit – gebruiken woonruimte voor pre-mantelzorg)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte te gebruiken ten behoeve van pre-mantelzorg
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
 - a. Is aangetoond dat het gebruik als pre-mantelzorg woning niet langer dan vijf jaar voorafgaand aan het daadwerkelijk gebruik als mantelzorgwoning aan de orde zal zijn;
 - b. De activiteit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening; en
 - c. De activiteit geen belemmering oplevert van agrarische activiteiten en bedrijfsactiviteiten.

Nader te bepalen door de gemeente: is dit artikel wenselijk en hoe moet dit artikel luiden?

3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. PM

Artikel 4.16 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit – gebruiken van een woning als plattelandswoning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning bij een agrarisch bedrijf te gebruiken als plattelandswoning
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
 - a. Sprake is van een legale situatie, zowel voor de bedrijfswoning(en) als het agrarisch bedrijf;
 - b. Sprake is van een bestaand en in gebruik zijnde levensvatbaar agrarisch bedrijf,
 - c. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning, waarbij wordt voldaan aan de normen voor geur en geluid zoals opgenomen in de [beleidsregel van de gemeente].
 - d. De milieueffecten van de omliggende bedrijven op het moment van de aanvraag gelet op het woon- en leefklimaat, geen belemmering vormen voor een eventuele omzetting naar burgerwoning op een later moment;
 - e. De toekenning van de aanwijzing tot plattelandswoning niet leidt tot het oprichten van een extra bedrijfswoning (cumulatie);
 - f. Nieuwe bedrijfsgebouwen en/of nieuwe emissiepunten op een afstand van minimaal 25 m van de gevel van de plattelandswoning liggen; en
 - g. Sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd [erfinrichtingsplan].
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. PM

HOOFDSTUK 4 – ALGEMENE REGELS TEN AANZIEN VAN ACTIVITEITEN

AFDELING 4.2: BOUWEN BIJ DE WOONACTIVITEIT

Artikel 4.17 (toepassingsbereik)

Deze afdeling is van toepassing op de volgende bouwactiviteiten:

- a. het bouwen van een woning;
- b. het bouwen van een bijgebouw bij een woning; en
- c. het bouwen van een bedrijfswoning.

Artikel 4.18 (oogmerken)

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

- a. het beschermen van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- b. PM

2. De regels in deze afdeling over nieuwbouw zijn ook gesteld met het oog op:

- a. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- b. het behoud van cultureel erfgoed;
- c. het realiseren van energieneutraliteit; en
- d. het realiseren van een klimaatbestendige bebouwing.
- e. PM

Artikel 4.19 (meetbepalingen)

Voor de toepassing van deze afdeling wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. de afstand tot de bouwperceelsgrens: tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. de afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. de brutovloeroppervlak van een gebouw: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- g. de inhoud van een bouwwerk: tussen de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);
- i. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

- j. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Artikel 4.20 (specifieke zorgplicht)

Voor activiteiten als bedoeld in artikel 4.17 houdt de zorgplicht als bedoeld in artikel 22.44 in ieder geval in dat:

- a. beschadiging van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen;
- b. belemmering van het gebruik van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt; en
- c. bij werkzaamheden die kunnen leiden tot beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, alle maatregelen worden getroffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die beschadiging of belemmering te voorkomen of niet te laten voortduren.

Artikel 4.21 (Verboden bouwactiviteiten)

- 1. Het is verboden bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving te verrichten, die niet voldoen aan de eisen in:
 - a. **PM**
- 2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor **PM**
- 3. Het is verboden bouwactiviteiten te verrichten anders dan de bouwactiviteiten, bedoeld in de paragrafen **5.xx tot en met paragraaf 5.1**.
- 4. Het is verboden een nieuwe plattelandswoning te bouwen;
- 5. Het is verboden een nieuwe bedrijfswoning te bouwen;
- 6. Het is verboden een nieuwe woning te bouwen in het buitengebied.

Let op kruisverwijzing: het is niet nodig om dit zo op te nemen, de regels gelden automatisch. Maar het zou zo kunnen.

Artikel 4.22 (algemene regels)

Bij het bouwen als bedoeld in artikel 5.1 wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. **PM**
- b.

Artikel 4.23 (informatieplicht)

- 1. Burgemeester en wethouders worden [tijdsbepaling] geïnformeerd over [...]
- 2. Daarbij worden de volgende gegevens verstrekt [...]

Artikel 4.24 (meldplicht)

- 1. Het is verboden een activiteit als bedoeld in artikel xxx te starten of te wijzigen zonder dit ten minste [tijdsbepaling] voor het begin van die activiteit te melden.
- 2. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op [...]
- 3. Een melding bevat [...]

Artikel 4.25 (aanwijzing vergunningplichtige activiteiten: bouwen van een woning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te bouwen
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend als:
 - a. Het bouwwerk een bijdrage levert aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
 - b. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - c. De maatvoering en situering van het aangevraagde bouwwerk aansluit op de maatvoering van omliggende bebouwing;
 - d. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig worden aangetast;
 - e. Als het gaat om vervangende nieuwbouw: de oppervlakte maximaal [x% of x meter] groter is dan het te vervangen hoofdgebouw;
 - f. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving inclusief de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit;
 - g. De inhoud van de woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
 - h. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m.;
 - i. De dakhelling niet minder bedraagt dan 12°; en
 - j. De dakhelling niet meer bedraagt dan 60°; en
 - k. Als het gaat om nieuwbouwen van een woning in het buitengebied: voldaan wordt aan de rood-voor-rood regeling.

Artikel 4.26 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: bouwen van een bijbehorend bouwwerk bij een woning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk bij een woning te bouwen;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend als:
 - a. Het bouwwerk binnen het bouwvlak, óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel wordt opgericht;
 - b. De gezamenlijke bebouwde oppervlakte per (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 150 m²,
 - c. De goothoogte maximaal 3,30 m bedraagt;
 - d. De bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
 - e. De bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd; en
 - f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de (bedrijfs)woning maximaal 15 m bedraagt.

Artikel 4.27 (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: bouwen van een bedrijfswoning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bedrijfswoning te bouwen;

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend als:

- a. Het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b. De activiteit past binnen de ontwikkelrichting van het gebied, als opgenomen in de provinciale omgevingsverordening;
- c. Elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is komen te vervallen;
- d. Het bestaande aantal bedrijfswoningen in de gemeente niet toeneemt;
- e. Herbouw van een bedrijfswoning plaatsvindt op de bestaande fundering;

- f. Als sprake is van een functionele binding met de agrarische activiteit;
- g. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast;
- h. De maatvoering en situering van het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aansluit op de maatvoering van omliggende bebouwing;
- i. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig worden aangetast;
- j. Als het gaat om vervangende nieuwbouw: de oppervlakte maximaal [x% of x meter] groter is dan het te vervangen hoofdgebouw; en
- k. Het uiterlijk en/of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving inclusief de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit,
- l. De inhoud van de woning niet meer bedraagt dan 750 m³, waarbij ondergrondse bouwwerken niet worden meegeteld;
- m. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
- n. De dakhelling niet minder bedraagt dan 12°;
- o. De dakhelling niet meer bedraagt dan 60°; en
- p. Als het gaat om ondergronds bouwen:
 - a. maximaal één ondergrondse bouwlaag wordt gebouwd;
 - b. de ondergrondse bouwlaag niet dieper is gelegen dan 3,5 m onder **peil (maaiveld?)**; en
 - c. De ondergrondse bouwlaag zich bevindt binnen de gevelgrenzen van de bedrijfswoning en de verder binnen het bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren.

Artikel 4.28 (indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning)

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.25 tot en met 4.27 worden gegevens en bescheiden verstrekt over: de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnede-tekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;

- a. De beoogde activiteiten, bedoeld in afdeling 5.3, in het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. De bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²;
- c. De bestaande toestanden en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- d. Een situatietekening van het bepaalde onder k in relatie tot de omgeving;
- e. De hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen; en
- f. Een inrichtingplan van de parkeervoorzieningen op het eigen terrein, waaruit tevens de situering voorzieningen t.b.v. energie, waterberging, groenvoorzieningen, verhardingen blijken;
- g. Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- h. Principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- i. Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- j. Een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de Kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

HOOFDSTUK 5

Paragraaf 5.x Trillinggevoelig gebouw toevoegen;

Paragraaf 5.x Luchtkwaliteitgevoelig gebouw toevoegen;

Paragraaf 5.x Geluidgevoelig gebouw

Paragraaf 5.x Gebouw met parkeerbehoefte toevoegen;

Paragraaf 5.x Kwetsbare gebouwen en locaties toevoegen.