



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Omgevingsplan Midden-Drenthe

concept

colofon

projectnaam
Omgevingsplan Midden-Drenthe

datum
28 juli 2023

projectnummer
P05324

IMRO-identificatienummer
<IMRO-identificatienummer>

opdrachtgever
<opdrachtgever>

Concept
28 juli 2023

Ontwerp
nvt

Vaststelling
Klik of tik om een datum in te voeren.

BRO
projectleider
KBu

Projectteam

bron kapt
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	6
2	Hoofdstuk 2 Gebiedsaanwijzingen	7
2.1	Ruimtelijke gebieden:	7
2.1.1	Centrumgebieden	7
2.1.2	Woongebieden/ kernen	7
2.1.3	Werkgebieden	7
2.1.4	Gemengde gebieden	7
2.1.5	Transformatie/ ontwikkelgebieden	7
2.1.6	Landelijke gebieden	7
2.1.7	Natuurgebieden	8
2.1.8	Etc. bijv. herstructureringsgebieden/ moderniseringsgebieden	8
2.2	Functies	8
2.2.1	Woonfunctie	8
2.2.2	Detailhandel	8
2.2.3	Dienstverlening	8
2.2.4	Bedrijfsfunctie	9
2.2.5	Recreatief	9
2.2.6	Maatschappelijk	9
2.2.7	Agrarische functie	10
2.2.8	Functie agrarisch verwante bedrijvigheid	10
2.2.9	Natuur	10
2.2.10	Centrumfunctie	11
2.2.11	Functie industrieterrein	11
2.2.12	Functie bedrijventerrein	11
2.2.13	Functie Rijksmonument	11
2.2.14	Functie gemeentelijk monument	12
2.2.15	Etcetera: aan te vullen met gewenste functies	12
2.3	Waardegebieden	13
2.3.1	Algemene regels waardegebieden	13
2.3.2	Landschapswaarden – overkoepelend	13
2.3.3	Smildeger venen	13
2.3.4	Beken- en essengebied zuid	13
2.3.5	Beken- en essengebied noord	14
2.3.6	Veengebied Nieuw- Balinge – Witteveen	14
2.3.7	Drentse Hoofdvaart	14
2.3.8	Natuurwaarden	14
2.3.9	Stiltegebieden	14
2.3.10	Archeologische waarden	14
2.3.11	Beschermde dorpsgezichten	14
2.3.12	Waterstaat – waterbergend rivierbed	14
2.3.13	Waterstaat – waterlopen	14
2.3.14	Groenwaarden	14
2.3.15	Aanvullen met waarden in Midden-Drenthe.	14
2.4	(milieu)aandachts- en beperkingengebieden	14
2.4.1	Geluidaanachtsgebieden	14
2.4.2	Externe veiligheidsgebieden	15
	Aanwijzing gifvolkaandachtsgebieden	15
	Aanwijzing brandaanachtsgebieden	15
	Aanwijzing explosieaandachtsgebieden	15
	Aanwijzing brandvoorschriftengebieden	15
	Aanwijzing explosievoorschriftengebieden	15
2.4.3	Bodemgebieden	15
	Aanwijzing meerdere bodemfunctieklassen-gebieden	15

2.4.4	Leidingnetwerk	15
2.4.5	Bebouwingscontour geur	15
2.4.6	Bebouwingscontour houtkap	15
2.4.7	Bebouwingscontour jacht	15
2.5	Omgevingswaarden	15
2.5.1	Verplichte omgevingswaarden	15
2.5.2	Facultatieve omgevingswaarden	15
	Gereserveerd.	15
3	Hoofdstuk 3 Algemene regels voor alle activiteiten	17
4	Hoofdstuk 4 Gebruiksactiviteiten	18
4.1	Gebruiksactiviteiten – algemeen	18
4.1.1	Gebruiksactiviteiten – algemene bepalingen	18
4.1.2	Meldingsplichtige gebruiksactiviteiten	19
4.1.3	Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten	19
4.1.4	Verboden gebruiksactiviteiten	19
4.2	Woonactiviteiten	19
4.2.1	Woonactiviteiten – algemeen	19
4.2.2	Vergunningvrije gebruiksactiviteiten	20
4.2.3	Meldingsplichtige gebruiksactiviteiten	20
4.2.4	Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten	20
4.2.5	Verboden gebruiksactiviteiten	20
4.3	Agrarische activiteiten	20
4.4	Etc.	20
5	Hoofdstuk 5 Bouwactiviteiten	21
5.1	Bouwactiviteiten – algemeen	21
5.1.1	Bouwactiviteiten – algemene bepalingen	21
5.1.2	Bouwactiviteiten – algemene bepalingen ondergronds bouwen	22
5.1.3	Toegestane bouwactiviteiten	22
5.1.4	Meldingsplichtige bouwactiviteiten	22
5.1.5	Vergunningplichtige bouwactiviteiten	22
5.1.6	Subparagraaf 4.1.1.5 Verboden bouwactiviteiten	23
5.2	Bouwactiviteiten t.b.v een woonfunctie	23
5.2.1	Bouwactiviteiten – algemene bepalingen	23
5.2.2	Toegestane bouwactiviteiten woonfunctie	23
5.2.3	Meldingsplichtige bouwactiviteiten woonfunctie	23
5.2.4	Vergunningplichtige bouwactiviteiten woonfunctie	23
5.2.4.1	Bouwactiviteiten – hoofdgebouw woonfunctie	23
5.3	Bouwactiviteiten t.b.v functie x	24
6	Hoofdstuk 6 Aanlegactiviteiten (en werkzaamheden)	25
6.1	Algemeen	25
6.2	Aanlegactiviteiten in waardegebieden	25
6.3	Aanleggen van (water)wegen	25
6.4	Aanleggen van inritten	25
6.5	Sloopactiviteit (als andere werkzaamheid?)	25
7	Hoofdstuk 7 Milieubelastende activiteiten	26
8	Hoofdstuk 8 Regels ter voorkoming van (milieu)hinder	27
8.1	Algemene regels ter voorkoming van (milieu)hinder	27

8.2	Parkeren	27
8.3	Duurzaamheid	27
8.4	Klimaatadaptatie	27
8.5	Terrassen	27
8.6	Evenementen	27
8.7	Plaatsen van objecten op de weg	27

9 Hoofdstuk 9 Overige bepalingen **29**

Bijlage **30**

1 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Bijlage x bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.
2. De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij in bijlage B daarvan is afgeweken.

Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

In dit omgevingsplan gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

Artikel 1.3 Doelstelling(en) / oogmerk

1. Dit omgevingsplan is met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet gericht op het uitoefenen van de bevoegdheden en taken van de gemeente X als bedoeld in artikel 2.1 van de Omgevingswet waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en andere regels die met het oog daarop nodig zijn als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.
2. Er gelden de volgende specifieke doelstellingen:

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsaanwijzingen

2.1 Ruimtelijke gebieden:

2.1.1 Centrumgebieden

Artikel 2.1 Aanwijzing en doelen centrumgebieden

1. Er zijn 'centrumgebieden'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke doelstellingen:
 - a. [PM vanuit beleid]

2.1.2 Woongebieden/ kernen

Artikel 2.2 Aanwijzing en doelen woongebieden/ kernen

1. Er zijn 'woongebieden'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke doelstellingen:
 - a. [PM vanuit beleid]

2.1.3 Werkgebieden

Artikel 2.3 Aanwijzing en doelen werkgebieden

1. Er zijn 'werkgebieden'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke doelstellingen:
 - a. [PM vanuit beleid]

2.1.4 Gemengde gebieden

Artikel 2.4 Aanwijzing en doelen gemengde gebieden

1. Er zijn 'gemengde gebieden'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke doelstellingen:
 - a. [PM vanuit beleid]

2.1.5 Transformatie/ ontwikkelgebieden

Artikel 2.5 Aanwijzing en doelen transformatie-/ ontwikkelgebieden

1. Er zijn 'transformatie- / ontwikkelgebieden'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke doelstellingen:
 - a. [PM vanuit beleid]

2.1.6 Landelijke gebieden

Artikel 2.6 Aanwijzing en doelen landelijke gebieden

1. Er zijn 'landelijke gebieden'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke doelstellingen:

- a. [PM vanuit beleid]

2.1.7 Natuurgebieden

Artikel 2.7 Aanwijzing en doelen natuurgebieden

1. Er zijn 'natuurgebieden'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke doelstellingen:
 - a. [PM vanuit beleid]

2.1.8 Etc. bijv. herstructureringsgebieden/ moderniseringsgebieden

2.2 Functies

2.2.1 Woonfunctie

Artikel 2.8 Aanwijzing en oogmerken woonfunctie

1. Er zijn locaties met een 'woonfunctie'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.9 Toegestane activiteiten woonfunctie

Ter plaatse van de Woonfunctie zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.2 Detailhandel

Artikel 2.10 Aanwijzing en oogmerken detailhandelsfunctie

1. Er zijn locaties met een 'woonfunctie'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.11 Toegestane activiteiten detailhandelsfunctie

Ter plaatse van de functie Detailhandel zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.3 Dienstverlening

Artikel 2.12 Aanwijzing en oogmerken detailhandelsfunctie

1. Er zijn locaties met een 'functie dienstverlening'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.13 Toegestane activiteiten functie dienstverlening

Ter plaatse van de functie Dienstverlening zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.4 Bedrijfsfunctie

Artikel 2.14 Aanwijzing en oogmerken functie bedrijf

1. Er zijn locaties met een 'functie bedrijf'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.15 Toegestane activiteiten functie bedrijf

Ter plaatse van de functie Bedrijf zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.5 Recreatief

Artikel 2.16 Aanwijzing en oogmerken recreatieve functie

1. Er zijn locaties met een 'functie recreatie'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.17 Toegestane activiteiten functie recreatie

Ter plaatse van de functie Recreatie zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.6 Maatschappelijk

Artikel 2.18 Aanwijzing en oogmerken maatschappelijke functie

1. Er zijn locaties met een 'functie maatschappelijk'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.19 Toegestane activiteiten functie maatschappelijk

Ter plaatse van de functie Maatschappelijk zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de hoofdstukken xx t/m xx voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.7 Agrarische functie

Artikel 2.20 Aanwijzing en oogmerken agrarische functie

1. Er zijn locaties met een 'functie agrarisch'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.21 Toegestane activiteiten functie agrarisch

Ter plaatse van de functie Agrarisch zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de hoofdstukken xx t/m xx voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.8 Functie agrarisch verwante bedrijvigheid

Artikel 2.22 Aanwijzing en oogmerken functie agrarisch verwante bedrijvigheid

1. Er zijn locaties met een 'functie agrarisch verwante bedrijvigheid'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.23 Toegestane activiteiten functie agrarisch verwante bedrijvigheid

Ter plaatse van de functie Agrarisch verwante bedrijvigheid zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de hoofdstukken xx t/m xx voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.9 Natuur

Artikel 2.24 Aanwijzing en oogmerken functie natuur

1. Er zijn locaties met een 'functie natuur'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.25 Toegestane activiteiten functie natuur

Ter plaatse van de functie Natuur zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.10 Centrumfunctie

Artikel 2.26 Aanwijzing en oogmerken centrumfunctie

1. Er zijn locaties met een 'centrumfunctie'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.27 Toegestane activiteiten centrumfunctie

Ter plaatse van Centrumfunctie zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.11 Functie industrieterrein

Artikel 2.28 Aanwijzing en oogmerken functie industrieterrein

1. Er zijn locaties met een functie 'industrieterrein'.
2. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.29 Toegestane activiteiten functie industrieterrein

Ter plaatse van de functie Industrieterrein zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.12 Functie bedrijventerrein

Artikel 2.30 Aanwijzing en oogmerken functie bedrijventerrein

3. Er zijn locaties met een functie 'bedrijventerrein'.
4. Daarvoor gelden de volgende specifieke oogmerken:
 - a. [PM vanuit beleid]

Artikel 2.31 Toegestane activiteiten functie bedrijventerrein

Ter plaatse van de functie Bedrijventerrein zijn uitsluitend de ter plaatse aangegeven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de genoemde waarden en regels voor (milieu)beperkingengebieden en met inachtneming van de in de **hoofdstukken xx t/m xx** voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

2.2.13 Functie Rijksmonument

Aanwijzing Rijksmonumenten

2.2.14 Functie gemeentelijk monument

Aanwijzing gemeentelijke monumenten

2.2.15 Etcetera: aan te vullen met gewenste functies

2.3 Waardegebieden

2.3.1 Algemene regels waardegebieden

Artikel 2.50 Algemene regel waardegebieden

1. Bij het verrichten van activiteiten die zijn toegestaan op grond van het omgevingsplan worden de regels over waardegebieden in acht genomen.
2. De regels voor waardegebieden gaan voor op de regels over activiteiten, tenzij anders is aangegeven.

2.3.2 Landschapswaarden – overkoepelend

Artikel 2.51 Aanwijzing landschapswaarden – overkoepelend

Er zijn gebieden met de 'Waarde – Landschapswaarden overkoepelend'.
Deze gebieden hebben een cultuurhistorische en visuele landschappelijke waarde.

Artikel 2.52 Doelstelling waardegebied Landschapswaarden – overkoepelend

1. Landschapswaarden - overkoepelend is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende landschapswaarden in de vorm van cultuurhistorische en visuele waarden.
2. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor aanlegactiviteiten.
3. Bij de afweging van het begrip 'landschappelijke waarden' zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

2.3.3 Smildeger venen

Artikel 2.53 Aanwijzing Smildeger venen

Er zijn gebieden met de waarde 'Smildeger venen'. Dit waardegebied heeft een grootschalige openheid en een landbouwkarakter, waarbij het rationeel en rechthoekig verkavelings- en wijkenpatroon kenmerkend zijn

Artikel 2.54 Doelstelling waardegebied Smildeger venen

1. Het waardegebied Smildeger venen is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende waarden.
2. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor gebruiks-, bouw- en aanlegactiviteiten (en wellicht ook voor mba's?).

2.3.4 Beken- en essengebied zuid

Artikel 2.55 Aanwijzing Beken- en essengebied zuid

Er zijn gebieden met de waarde 'Beken- en essengebied zuid'. Dit waardegebied heeft kleinschalig esdorpenlandschap, grotendeels afgewisseld door landbouw en natuur. De natuurgebieden zijn divers met deels aansluiting bij de karakteristieke kavelstructuur (Broekstreek).

Artikel 2.56 Doelstelling waardegebied Beken- en essengebied zuid

1. Het waardegebied Beken- en essengebied zuid is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende waarden. In het bijzonder om de cultuurhistorische waarde van het essenlandschap met afwisselend esdorpen, essen, beekdalen, zandgronden en heidevelden te versterken, het karakteristiek beekdallandschap Oude Diep (verder) te herstellen en de karakteristieke structuur van de Broekstreek te behouden.
2. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor gebruiks-, bouw- en aanlegactiviteiten (en wellicht ook voor mba's?).

2.3.5 Beken- en essengebied noord

ETC.

2.3.6 Veengebied Nieuw- Balinge – Witteveen

ETC.

2.3.7 Drentse Hoofdvaart

ETC.

2.3.8 Natuurwaarden

natuurlijke waarden: de abiotische en biotische waarden van een gebied;

2.3.9 Stiltegebieden

2.3.10 Archeologische waarden

2.3.11 Beschermde dorpsgezichten

2.3.12 Waterstaat – waterbergend rivierbed

2.3.13 Waterstaat – waterlopen

2.3.14 Groenwaarden

2.3.15 Aanvullen met waarden in Midden-Drenthe.

2.4 (milieu)aandachts- en beperkingengebieden

2.4.1 Geluidaanachtsgebieden

Aanwijzing geluidaanachtsgebied – industrie

Aanwijzing geluidaanachtsgebied – rijks- en provinciale wegen

Aanwijzing geluidaandachtsgebied – gemeentewegen

Aanwijzing geluidaandachtsgebied – spoor

2.4.2 Externe veiligheidsgebieden

Aanwijzing gifwolkaandachtsgebieden

Aanwijzing brandaandachtsgebieden

Aanwijzing explosieaandachtsgebieden

Aanwijzing brandvoorschriftengebieden

Aanwijzing explosievoorschriftengebieden

2.4.3 Bodemgebieden

Aanwijzing meerdere bodemfunctieklassen-gebieden

Eventueel: bodeminterventiegebieden?

2.4.4 Leidingnetwerk

Aanwijzing belemmeringengebied leidingen

2.4.5 Bebouwingscontour geur

Aanwijzing bebouwingscontour geur

2.4.6 Bebouwingscontour houtkap

Aanwijzing bebouwingscontour houtkap

2.4.7 Bebouwingscontour jacht

Aanwijzing bebouwingscontour jacht

2.5 Omgevingswaarden

2.5.1 Verplichte omgevingswaarden

Geluidproductieplafonds industrieterreinen

2.5.2 Facultatieve omgevingswaarden

Gereserveerd.

3 Hoofdstuk 3 Algemene regels voor alle activiteiten

Artikel 3.1 (toepassingsbereik)

Dit hoofdstuk gaat over activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

Artikel 3.2 (normadressaat)

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op <evt. afbakenen uitvoeren onderhoud of instandhouding door of vanwege de gemeente [overeenkomstig een beheerplan] en gericht op het belang dat de regel beoogd te dienen>.

Uitleg: Bij het vaststellen van een omgevingswaarde zal altijd onderbouwd moeten worden, wie (normadressaat) op welke wijze verantwoordelijk is voor het bereiken van het doel wat door de waarde wordt uitgedrukt: welke taken en bevoegdheden worden ingezet om de omgevingswaarde te verwezenlijken.

Een artikel over de normadressaat bij de functies is alleen nodig voor zover relevant naast de algemene bepalingen van paragraaf 5.1, bijvoorbeeld omdat er een afwijkende groep normadressaat zijn.

Artikel 3.3 (algemene beoordelingsregel – Anti-dubbelregel)

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 3.4 (algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning)

Een melding of verstrekking van gegevens en bescheiden wordt ondertekend en bevat ten minste:

- a. de aanduiding van de activiteit;
- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
- d. de dagtekening.

Artikel 3.5 (voorbescherming)

In afwijking van het bepaalde in **XX** kunnen geen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden afgegeven in het gebied zoals dat op de verbeelding staat aangegeven.

ETc.

4 Hoofdstuk 4 Gebruiksactiviteiten

4.1 Gebruiksactiviteiten – algemeen

4.1.1 Gebruiksactiviteiten – algemene bepalingen

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Dit [ONDERDEEL] is van toepassing op [ACTIVITEIT] ter plaatse van [LOCATIE].

Artikel 4.2 Doelstellingen/oogmerken

Er gelden de volgende specifieke doelstellingen en oogmerken:

- a. [PM vanuit beleid]

Artikel 4.3 Normadressaat

Aan dit [ONDERDEEL] wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald.

Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 4.4 Specifieke zorgplicht

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

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en,
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Artikel 4.5 Bevoegdheid stellen maatwerk/vergunningvoorschriften

1. Er kunnen met het oog op de belangen zoals genoemd in dit omgevingsplan maatwerkvoorschriften worden gesteld ten aanzien van activiteiten zoals opgenomen in dit [ONDERDEEL].
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen in dit [ONDERDEEL] tenzij anders is bepaald.
3. Deze maatwerkvoorschriften strekken slechts tot het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en het beschermen van het milieu.
4. Maatwerkvoorschriften worden genomen in onvoorziene situaties, bijzondere gevallen, lokale omstandigheden en het bereiken van ambities voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
5. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden verbonden.
6. Er kunnen voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Deze vergunningvoorschriften strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist.

Artikel 4.6 Gebruik conform maatvoering

Indien omgevingsnormen of maatvoeringen zijn opgenomen, zijn de gebruiksactiviteiten uitsluitend toegestaan met inachtneming van deze normen.

Artikel 4.7 Bijbehorende gebruiksactiviteiten

De volgende activiteiten zijn toegestaan als activiteit die hoort bij de primaire gebruiksactiviteit:

1. groen en watervoorzieningen;

2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, en detailhandel verstaan.
3. voor parkeren geldt dat dit uitsluitend is toegestaan als bijbehorende activiteit indien:
 - a. xxx

4.1.2 Meldingsplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 4.8 Aanwijzing

Het is verboden zonder of in afwijking van een melding meldingsplichtige gebruiksactiviteiten uit te voeren zonder dit ten minste 4 weken voor het begin ervan te melden.

Artikel 4.9 Indieningsvereisten

1. De aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 7.3 van de Omgevingsregeling gelden ook als indieningsvereisten voor een melding.
2. In aanvulling op het eerste lid, worden bij een meldingsplichtige gebruiksactiviteit ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de aanduiding (aard en omvang) van de activiteit of activiteiten waarvoor de melding wordt ingediend;
 - b. naam, adres, e-mailadres (voor zover beschikbaar), en woonplaats van de aanvrager; en,
 - c. de verwachte datum van het begin van de activiteit ingeval van een melding.

4.1.3 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 4.10 Aanvraagvereisten

In aanvulling op artikel 7.3 van de Omgevingsregeling, worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit op grond van dit [ONDERDEEL] de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- d. de aanduiding (aard en omvang) van de activiteit of activiteiten waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- e. naam, adres, e-mailadres (voor zover beschikbaar), en woonplaats van de aanvrager;
- f. een situatietekening of kaart met een schaal van tenminste 1:1.000 voorzien van een noordpijl waarop de ligging, indeling en uitvoering van de activiteit op de locatie ten opzichte van de omgeving is aangegeven; en,
- g. gegevens en bescheiden welke samenhangen met een eventuele benodigde beoordeling op grond van dit plan.

4.1.4 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 4.12 Aanwijzing

1. Gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met het karakter en het oogmerk van de aan locaties toegedeelde functies in hoofdstuk 2 zijn verboden, een en ander behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden en bouwwerken.
2. Het verbod in het eerste lid omvat in ieder geval het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor niet-bestaande activiteiten die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 (type projecten) alsmede aan de bijbehorende omschrijvingen in kolom 2 (mer-plicht) van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, tenzij er een MER is opgesteld in het kader van het omgevingsplan.
3. Gebruiksactiviteiten die op grond dit hoofdstuk niet zijn toegestaan - rechtstreeks danwel na melding of middels een omgevingsvergunning - zijn verboden.

4.2 Woonactiviteiten

4.2.1 Woonactiviteiten – algemeen

Artikel 4.13 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het starten en voortzetten van activiteiten die horen bij wonen.

Artikel 4.14 Oogmerken

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

- b. Het versterken van de kwaliteit van de bestaande woonomgeving;
- c. Anders?

4.2.2 Vergunningvrije gebruiksactiviteiten

Artikel 4.15 Aanwijzing vergunningvrij gebruik

Het gebruiken van gronden of bouwwerken kan zonder omgevingsvergunning of melding worden gestart of voortgezet voor zover het gebruik voldoet aan de regels in deze subparagraaf.

4.2.3 Meldingsplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 4.18 Aanwijzing meldingsplichtige activiteit aan huis

De volgende gebruiksactiviteiten aan huis zijn verboden zonder voorafgaande melding:

- a. xxx

4.2.4 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

4.2.5 Verboden gebruiksactiviteiten

Artikel 4.31 Verboden gebruiksactiviteiten bij het wonen

De volgende gebruiksactiviteiten zijn verboden:

- a. xxx

4.3 Agrarische activiteiten

4.4 Etc.

5 Hoofdstuk 5 Bouwactiviteiten

5.1 Bouwactiviteiten – algemeen

5.1.1 Bouwactiviteiten – algemene bepalingen

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Artikel 5.2 Doelstellingen/oogmerken

Er gelden de volgende specifieke doelstellingen en oogmerken:

b. [PM vanuit beleid]

Artikel 5.3 Normadressaat

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

Artikel 5.4 Specifieke zorgplicht

1. Degene die een activiteit als bedoeld in dit hoofdstuk verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in het betreffende hoofdstuk zijn gesteld, is verplicht:
 - a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
 - b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en,
 - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.
2. De specifieke zorgplicht, bedoeld in het eerste lid houdt 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 sloopterrein 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 5.5 Bouwen passend binnen gebruiksactiviteit

Bouwactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze passen binnen de gebruiksactiviteiten zoals omschreven in. deze regels.

Artikel 5.6 Bouwen binnen bouwvlak

- a. Indien op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
- b. Indien geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende bouwregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

Artikel 5.7 Bouwen conform maatvoering

- a. Indien op de verbeelding ter plaatse van een locatie maatvoeringsaanduidingen of omgevingsnormen

zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse van deze locatie gegeven maximum-, minimum-, verplichte dan wel andere maten.

b. Voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de eventueel in de regels opgenomen maten of omgevingsnormen, die van toepassing zijn op de betreffende locatie.

Artikel 5.8 Anti-dubbeltelbepaling bouwen

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5.9 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 5.10 Bestaande afstanden en andere maten

xxx

5.1.2 Bouwactiviteiten – algemene bepalingen ondergronds bouwen

Artikel 5.11 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a.

5.1.3 Toegestane bouwactiviteiten

Artikel 5.12 Aanwijzing vergunningvrije bouwactiviteiten

1. xxx

5.1.4 Meldingsplichtige bouwactiviteiten

Artikel 5.13 Aanwijzing

Het is verboden zonder of in afwijking van een melding [ACTIVITEIT] uit te voeren zonder dit ten minste 4 weken voor het begin ervan te melden.

Artikel 5.14 Indieningsvereisten

1. De aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 7.3 van de Omgevingsregeling gelden ook als indieningsvereisten voor een melding.
2. In aanvulling op het eerste lid, worden bij een melding op grond van dit [ONDERDEEL] de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de aanduiding (aard en omvang) van de activiteit of activiteiten waarvoor de melding wordt ingediend;
 - b. naam, adres, e-mailadres (voor zover beschikbaar), en woonplaats van de aanvrager;
 - c. de verwachte datum van het begin van de activiteit ingeval van een melding.

5.1.5 Vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 5.15 Aanwijzing

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:

Artikel 5.16 Aanvraagvereisten

In aanvulling op artikel 7.3 van de Omgevingsregeling, worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit op grond van dit [ONDERDEEL] de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de aanduiding (aard en omvang) van de activiteit of activiteiten waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- b. naam, adres, e-mailadres (voor zover beschikbaar), en woonplaats van de aanvrager;
- c. een situatietekening of kaart met een schaal van tenminste 1:1.000 voorzien van een noordpijl waarop de ligging, indeling en uitvoering van de activiteit op de locatie ten opzichte van de omgeving is aangegeven;
- d. gegevens en bescheiden welke samenhangen met een eventuele benodigde beoordeling op grond van dit plan
- e. [PM art. 22.35 Bruidsschat].

Artikel 5.17 Beoordelingsregels

5.1.6 Subparagraaf 4.1.1.5 Verboden bouwactiviteiten

Artikel 5.18 Aanwijzing

1. Bouwactiviteiten die in strijd zijn met het karakter en het oogmerk van de aan locaties toegedeelde functies in hoofdstuk 2 zijn verboden.
2. Bouwactiviteiten die op grond dit hoofdstuk niet zijn toegestaan - rechtstreeks danwel na melding of middels een omgevingsvergunning - zijn verboden.

5.2 Bouwactiviteiten t.b.v een woonfunctie

5.2.1 Bouwactiviteiten – algemene bepalingen

Artikel 5.19 Algemene bepalingen voor bouwen woonfunctie

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de aanwijzing 'bouwvlak wonen' worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel.

5.2.2 Toegestane bouwactiviteiten woonfunctie

Artikel 5.20 Aanwijzing

De volgende bouwactiviteiten zijn toegestaan:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van bijbehorende bouwwerken bij woningen;

5.2.3 Meldingsplichtige bouwactiviteiten woonfunctie

Artikel 5.21 Aanwijzing meldingsplichtige bouwactiviteiten woonfunctie

De volgende bouwactiviteiten zijn verboden zonder dat deze ten minste vier weken voordat met de bouwactiviteiten is gestart, zijn gemeld:

LET OP CONNECTIE MET BODEM

5.2.4 Vergunningplichtige bouwactiviteiten woonfunctie

5.2.4.1.1 Subparagraaf 5.2.4.1 Bouwactiviteiten – hoofdgebouw woonfunctie

Artikel 5.30 Aanwijzing vergunningplichtige bouwactiviteiten woonfunctie

IS NIET NODIG ALS ARTIKEL 22.26 VAN DE BRUIDSSCHAT OVEREIND BLIJFT

Artikel 5.31 Beoordelingsregels bouwen hoofdgebouw woonfunctie

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van een woonfunctie wordt verleend als:

5.3 Bouwactiviteiten t.b.v functie x

ETc

6 Hoofdstuk 6 Aanlegactiviteiten (en werkzaamheden)

6.1 Algemeen

Artikel 6.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in xx

Artikel 6.2 Aanlegactiviteiten passen binnen gebruiksactiviteiten

Aanlegactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze passen binnen de gebruiksactiviteiten zoals omschreven in deze regels.

6.2 Aanlegactiviteiten in waardegebieden

6.3 Aanleggen van (water)wegen

6.4 Aanleggen van inritten

6.5 Sloopactiviteit (als andere werkzaamheid?)

ETC.

7 **Hoofdstuk 7 Milieubelastende activiteiten**

Algemene regels

Vergunningvrije mba's

Meldingsplichtige mba's

Vergunningplichtige mba's

8 Hoofdstuk 8. Regels ter voorkoming van (milieu)hinder

8.1 Algemene regels ter voorkoming van (milieu)hinder

8.2 Parkeren

8.3 Duurzaamheid

8.4 Klimaatadaptatie

8.5 Terrassen

8.6 Evenementen

8.7 Plaatsen van objecten op de weg

8.8 Etc.

9 Hoofdstuk 9 Overige bepalingen

- Kostenverhaal
- Monitoring en evaluatie
- Voorrangsbepaling
- Algemene beoordelingsregels
- Algemene weigeringsgronden
- Advies
- Participatie
- Maatregelen
- Eerbiedigende werking
- Gelijkstelling
- Strafbepaling
- Slotbepaling

Bijlage

Begripsbepalingen:

Artikel .. Wonen

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

