



# Staalkaart transformatiegebied

Deel I Handleiding voor de planopsteller staalkaart transformatiegebied



## **Colofon**

Marco Lurks (VNG)  
Kor van Dijk (VNG)

*Vormgeving*  
Chris Koning (VNG)

# Informatie & Verantwoording

Hoewel de VNG en alle betrokkenen zeer zorgvuldig zijn bij het opstellen van de geconsolideerde regels van de staalkaarten, geldt dat de inhoud van de regels niet zonder meer als model voor de gemeentelijke praktijk kan worden gebruikt. De regels zijn dan ook geen VNG modelverordeningen, zoals we deze kennen uit de praktijk van de lokale verordeningen.

De regels zijn tot stand gekomen op basis van de concept wetteksten zoals die zijn gepubliceerd tot en met najaar 2020. Latere wijzigingen ten gevolge van de gewijzigde wet- en regelgeving zijn hier niet in meegenomen.

De regels en annotaties die in deze structuur zijn opgenomen zijn zuiver illustratief. Zij dienen enkel om de structuur, opzet en mogelijke ontwerpkeuzes te ondersteunen en om inzicht te geven in wat in een omgevingsplan geregeld zou kunnen worden. In sommige gevallen zijn de regels ontleend aan bestaande praktijken. In andere gevallen zijn ze nieuw bedacht. In alle gevallen gaat het uitdrukkelijk niet om modelbepalingen die zijn geschreven om letterlijk overgenomen te worden. Het zijn "mock-ups" of prototypes die laten zien wat de reikwijdte van een omgevingsplan kan behelzen.

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend en de VNG of een van de aan de VNG gelieerde bedrijven aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden of onvolledigheden in de aangeboden informatie of publicatie.

Gemeenten dienen voor het opstellen van het omgevingsplan zelf regels te stellen op basis van de lokale situatie en op basis van het eigen beleid en eigen afwegingen en keuzes. Het Handboek opstellen omgevingsplan en de Ontwerptool Omgevingsplan kunnen gemeenten helpen bij het maken van de afwegingen over het opstellen van het omgevingsplan. Voor vragen kunt u contact opnemen met [omgevingswet@vng.nl](mailto:omgevingswet@vng.nl).

# Inhoudsopgave

<b>Informatie &amp; Verantwoording</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Introductie	5
1.2 Het doel van de staalkaarten	6
1.3 Ontwerpkeuzes bij het opstellen van een omgevingsplan	7
1.4 Digitale opzet en de standaard STOP/TPOD	9
<b>2 Wat wil ik waar regelen en waarom (stap 1)?</b>	<b>11</b>
2.1 Scope/casus	11
2.2 Omgevingsvisies	13
2.3 Gebiedsbeschrijving	19
2.4 Doelen en oogmerken	23
2.5 Activiteiten	24
<b>3 Wat moet, wil of kan ik regelen in het omgevingsplan (stap 2)?</b>	<b>27</b>
3.1 Inleiding	27
3.2 Betreft het een onderwerp dat door de Ow wordt geregeld?	27
3.3 Hebben rijk of provincie kaders gesteld?	27
3.4 Welke normen en bandbreedtes gelden er?	30
3.5 Wat zijn mogelijke varianten en voorkeuren?	31
3.6 Hoe wordt het mengpaneel ingesteld?	33
<b>4 Hoe wil ik het regelen (stap 3)?</b>	<b>38</b>
4.1 Activiteit in- of uitsluiten	38
4.2 Specificaties	38
4.3 Type regel kiezen	40
4.4 Normen stellen	41
4.5 Uniforme regels	41
4.6 Register bijhouden	41
4.7 Tussenbalans opnemen	42
4.8 Normadressaat	42
4.9 Begrippen	42
4.10 Algemene beoordelingsregels	43
4.11 Beheer- en onderhoudsverplichtingen en gedoogplichten	43
4.12 Financiële bepalingen	43
4.13 Procedureregels	43
4.14 VTH	43
4.15 Overgangsrecht	43
<b>Bijlage A: Concept beslistabel Wonen in Woongebied Transformatie</b>	<b>44</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Introductie

De VNG ontwikkelt in het project “Gemeentelijke staalkaarten voor het omgevingsplan” verschillende voorbeelden van onderdelen van het omgevingsplan. Het eerste deelproduct was het casco voor het omgevingsplan, ook wel ‘Casco’ genoemd. Dit Casco is een structuur voor het omgevingsplan, nog zonder inhoudelijke regels.

De tweede staalkaart betrof de omzetting van een aantal lokale verordeningen naar het omgevingsplan. De VNG heeft in die staalkaart lokale regels uit verordeningen in de structuur van het Casco gezet. Het betreft de onderwerpen objecten op de weg, uitritten, parkeerexcessen en kappen. Dergelijke regels staan voor het huidige recht in de model-APV. De tweede staalkaart wordt binnenkort aangevuld met de onderwerpen graven/kabels/leidingen, standplaatsen en reclame.

De derde staalkaart Bestaande Woonwijk was de eerste gebiedsgerichte staalkaart en beoogt inzicht te geven in hoe de systematiek van het omgevingsplan kan werken als ook ruimtelijke regels en milieuregels in het plan worden geïntegreerd. Omdat deze staalkaart gebiedsgericht is, komen met name twee vragen naar voren die nieuw zijn in het omgevingsplan. Ten eerste: hoe kunnen ruimtelijke kwesties geregeld worden nu dit niet meer per se via bestemmingen op grond van de Wro hoeft te worden vormgegeven?<sup>1</sup> Ten tweede: hoe komen ruimtelijke regels en milieuregels bijeen in één regeling?<sup>2</sup> Voor beide vragen worden in deze staalkaart verschillende mogelijkheden getoond.

Vervolgens zijn in juli 2021 de staalkaarten ‘Bedrijventerrein’ en ‘Buitengebied’ verschenen. In beide staalkaarten staat opnieuw de integratie tussen ruimtelijke ordening en milieu centraal. Deze integratie wordt letterlijk vormgegeven met de introductie van een nieuwe activiteit: ‘activiteiten met gebruiksruimte’. Dit zijn planologische activiteiten (als wonen, werken, recreëren en maatschappelijk), waarin tevens regels met een milieuoogmerk zijn geïntegreerd (en vice versa).

In deze (voorlopig) laatste staalkaart staat een **transformatiegebied** centraal. Gedemonstreerd wordt hoe het omgevingsplan kan worden ingezet om een gebiedsontwikkeling (in dit geval een woningbouwlocatie) te faciliteren. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan:

1. de relatie met milieueffectrapportage. Ook onder de Omgevingswet geldt er een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor een stedelijk ontwikkelingsproject, waartoe vrijwel alle gebiedsontwikkelingen van enige omvang zich kwalificeren. Het zal blijken dat de m.e.r.-systematiek heel behulpzaam is bij het gestructureerd opstellen van een (wijziging(s)besluit) van het omgevingsplan; en
2. de wijze waarop open plannen (niet concreet, lange termijn) en gesloten plannen (concreet, korte en middellange termijn) in het omgevingsplan vastgelegd kunnen worden. Voor open plannen wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te faseren, waarbij waar nodig gedetailleerd (milieu)onderzoek wordt verricht bij effectuering van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt.

De informatie die in deze staalkaart wordt gepresenteerd is fictief, maar bevat veel elementen van een concreet transformatiegebied in de gemeente Dordrecht (Amstelwijk).

1 Voor de volledigheid: de regels uit de huidige bestemmingsplannen blijven na inwerkingtreding van de Omgevingswet in eerste instantie van kracht. Ze maken immers onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.  
2 Overigens speelt de vraag over de combinatie van regels vanuit verschillende inhoudelijke thema's breder: niet alleen voor de combinatie van ruimtelijke en milieuregels, maar ook voor de combinatie met andere regels, bijvoorbeeld regels over monumenten. Bij een omgevingsplan gaat het immers om de hele fysieke leefomgeving. In deze staalkaart wordt deze kwestie behandeld en geïllustreerd aan de hand van de combinatie ruimte en milieu.

De staalkaart Transformatiegebied bestaat uit een uitgebreide beschrijving van de gemaakte ontwerpkeuzes (Deel I) en uit de regels en toelichting (Deel II). Hierbij ligt Deel I van de staalkaart voor u. Deel II, de regels en toelichting worden gepubliceerd als onderdeel van de Geïntegreerde staalkaarten voor het omgevingsplan, in een bestand samen met de regels en toelichting uit de eerdere 6 staalkaarten, zoals hierboven beschreven. Deel II, regels en toelichting, kunt u vinden via de [website](#) van de VNG.

Bij het opstellen van de staalkaart is gebruik gemaakt van:

- het [Handleiding voor de omgevingsplanmaker](#) (VNG, juni 2022);
- de online tool 'ontwerp vragen omgevingsplan' ([www.vng.nl/ontwerp vragen](http://www.vng.nl/ontwerp vragen));
- de [Handreiking m.e.r. voor omgevingsplannen](#);
- [Handreiking kostenverhaal](#); en
- de structuur zoals uiteengezet in de eerste staalkaart "het Casco voor het omgevingsplan" en de aanvullingen daarop in de staalkaarten 'Buitengebied' en 'Bedrijventerrein'.

Bij deze staalkaart is uitgegaan van de geconsolideerde versies van najaar 2020 van de Omgevingswet en de vier bijbehorende [AMvB's](#). Hierin zijn de toenmalige laatste versies van de Invoeringswet, het Invoeringsbesluit, de vier aanvullingswetten en de vier aanvullingsbesluiten verwerkt.

#### **Leeswijzer: Handreiking m.e.r. voor omgevingsplannen**

De staalkaart Transformatiegebied gaat in op de meerwaarde van m.e.r. Omdat m.e.r. niet alleen relevant is bij transformatiegebieden, maar ook bij andere ontwikkelingen, is een 'handreiking milieueffectrapportage voor omgevingsplannen' opgesteld. Deze handreiking gaat in op verschillende soorten omgevingsplannen (meer open of meer gesloten), geeft achtergrondinformatie over milieueffectrapportage en tips over hoe het milieuonderzoek het opstellen van het omgevingsplan het beste kan ondersteunen.

Blauwe boxen zoals deze verwijzen telkens naar specifieke onderdelen van de handreiking of geven de relevantie van milieueffectrapportage aan.

m.e.r.: milieueffectrapportage, de procedure/het proces.

MER: milieueffectrapport, het rapport wat de gemeente uiteindelijk ter inzage legt.

## **1.2 Het doel van de staalkaarten**

Het doel van de staalkaarten is om aan de hand van voorbeeldregels te laten zien hoe het nieuwe instrument omgevingsplan kan werken. De staalkaarten zijn geen model-omgevingsplannen en hebben een andere functie dan de modelverordeningen van de VNG.

Gemeenten krijgen bij het opstellen van hun omgevingsplan te maken met de kaders van het wettelijk stelsel, zoals de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de maatwerk mogelijkheden van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

#### **Algemene beginselen van behoorlijk bestuur & m.e.r.**

M.e.r. is een bijzondering van deze beginselen (zorgvuldige voorbereiding, deugdelijke motivering). Oftewel: m.e.r. is een hulpmiddel om de verplichtingen in te vullen die volgen uit deze beginselen.

Daarnaast zijn er ook algemene juridische grenzen, zoals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb). Binnen deze kaders en grenzen hebben de gemeenten bij hun omgevingsplan niettemin nog zeer veel keuzevrijheid. Ten eerste beleidsmatige inhoudelijke keuzes: welke doelen heeft de gemeente voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving? Ten tweede keuzes qua aanpak, systematiek en structuur van het omgevingsplan. Elke gemeente dient op al deze punten eigen keuzes te maken. Omdat het instrument omgevingsplan veel nieuwe aspecten heeft en er allerlei

keuzes gemaakt moeten worden, is er behoefte aan handvatten voor het opstellen van een omgevingsplan. De staalkaarten beogen dergelijke handvatten te bieden. Daarbij richten de staalkaarten zich niet op de beleidsmatige inhoudelijke keuzes, maar op de opties die er zijn qua aanpak, systematiek en structuur. Bij dat laatste kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

1. De mate van regulering en de keuze van juridische instrumenten daarbij. Hoe werken algemene regels, zorgplichten, maatwerkregels en maatwerkvoorschriften, meldings- en vergunningplichten?
2. Welke structuur kan aangebracht worden in een omgevingsplan?
3. Hoe kunnen regels ten aanzien van activiteiten ingedeeld worden?
4. Hoe komen regels uit verschillende inhoudelijke beleidsvelden samenhangend in één omgevingsplan terecht?
5. Hoe wordt (een wijziging van) het omgevingsplan raadpleegbaar en bevroegbaar via de Landelijke Voorziening Bekendmaken en Beschikbaarstellen en via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)? Welke eisen stelt dit aan het omgevingsplan?

De staalkaarten laten voor dergelijke wetstechnische en ICT-technische keuzes zien hoe dit in een omgevingsplan vorm kan krijgen. Daarbij worden vaak verschillende varianten en extra opties getoond. Die varianten en opties demonstreren hoe de regels er dan uit komen te zien (zie deel II t/m IV).

Om de uitwerking van keuzes te tonen zijn in de staalkaarten voorbeeldregels opgenomen. De VNG heeft nadrukkelijk niet de bedoeling om met de staalkaarten inhoudelijk beleid voor te stellen. Dit is ook de reden waarom in de voorbeeldregels kwantitatieve normen zijn opengelaten. Er staat dan een 'x'. Als de gemeente een dergelijke regel zou willen opnemen in haar omgevingsplan, kan zij de 'x' invullen in lijn met haar inhoudelijke ambities voor de fysieke leefomgeving.

Kortom, de staalkaarten bieden inspiratie voor gemeenten om actief met deze varianten aan de slag te gaan, en combinaties te maken van verschillende varianten, die recht doen aan de lokale situatie en eigen beleidskeuzes. De staalkaartvarianten zijn zoals gezegd voorbeelden en geen limitatieve opsomming van keuzeopties. Het staat gemeenten uiteraard vrij om een andere keuze te maken voor de structuur van het omgevingsplan en voor vorm en inhoud van de regels.

### 1.3 Ontwerpkeuzes bij het opstellen van een omgevingsplan

Bij het opstellen van een omgevingsplan staat een gemeente dus voor veel keuzes. Bijvoorbeeld: moet of wil ik regels stellen over een bepaalde activiteit, gelden de regels voor het hele grondgebied, is de activiteit direct toegestaan of zou er een vergunningplicht voor moeten gelden? Op deze en andere vragen moet steeds een antwoord worden gegeven. Het systematisch langslopen van een aantal ontwerp vragen draagt bij aan de consistentie van het omgevingsplan. Het komt de inzichtelijkheid, voorspelbaarheid en werkbaarheid van het omgevingsplan ten goede. De VNG heeft daarom een hulpmiddel gemaakt waarmee u in drie stappen per activiteit gestructureerd keuzes kunt maken.

Het betreft de volgende ontwerpkeuzes:

1. Wat wil ik waar regelen en waarom?
2. Wat moet, wil of kan ik regelen in het omgevingsplan? (Wat zijn de kaders?)
3. Hoe wil ik een activiteit regelen?

U kunt deze stappen zelf doorlopen aan de hand van de online tool ontwerp vragen op de VNG-site en de Handleiding voor de omgevingsplanmaker. Per ontwerpkeuze zijn in de tool vervolgkeuzevragen opgenomen. Aan de hand van deze drie stappen wordt in dit deel I van deze staalkaart toegelicht hoe de staalkaart Transformatie tot stand is gekomen en welke ontwerpkeuzes aan deze staalkaart ten grondslag liggen. Zie hierover verder hoofdstukken 2 t/m 4. Nieuw ten opzichte van eerdere gebiedsgerichte staalkaarten is de introductie van een 'gebiedsbeschrijving' en het werken met specificaties (specs). Gebleken is dat toevoeging van deze elementen nodig is om op navolgbare wijze:

- doelen en oogmerken te kunnen vaststellen die specifiek voor het gebied van toepassing zijn; en
- beslistabellen voor activiteiten te kunnen maken.

De gebiedsbeschrijving is een uitwerking van de **omgevingsvisie** op gebiedsniveau. De gebiedsbeschrijving valt uiteen in twee delen:

Deel A (stap 1) van de gebiedsbeschrijving geeft inzicht in:

1. bestaande en te behouden gebiedskenmerken, waarbij zo nodig deelgebieden worden onderscheiden; en
2. de nadere invulling van de toekomstvisie en gewenste kwaliteiten van het gebied.

Deel B (stap 2) van de gebiedsbeschrijving geeft inzicht in:

3. wettelijke kaders (o.a. omgevingsverordening en de instructies hst 5 Besluit kwaliteit leefomgeving);
4. normen en bandbreedtes;
5. mogelijke varianten en voorkeuren; en
6. het mengpaneel, waarbij zo nodig deelgebieden worden onderscheiden.

#### Gebiedsbeschrijving en milieueffectrapport: werk met werk maken

Deze onderdelen van de gebiedsbeschrijving zijn ook vaste onderdelen van een MER. Daarom is het raadzaam om het invullen van de gebiedsbeschrijving en het MER samen op te laten lopen. Zie ook 'paragraaf 1.1. hoe helpt milieueffectrapportage' van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'. Die handreiking bevat ook een algemene introductie in milieueffectrapportage.

Meer specifiek geldt dat de effecten van een activiteit op de fysieke leefomgeving ook in het MER thuishoort. Het rapport kan dus gebruikt worden als onderbouwing van specificaties van een omgevingsplan. Zie hoofdstukken 3 en 4 van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

#### Specificaties (specs)

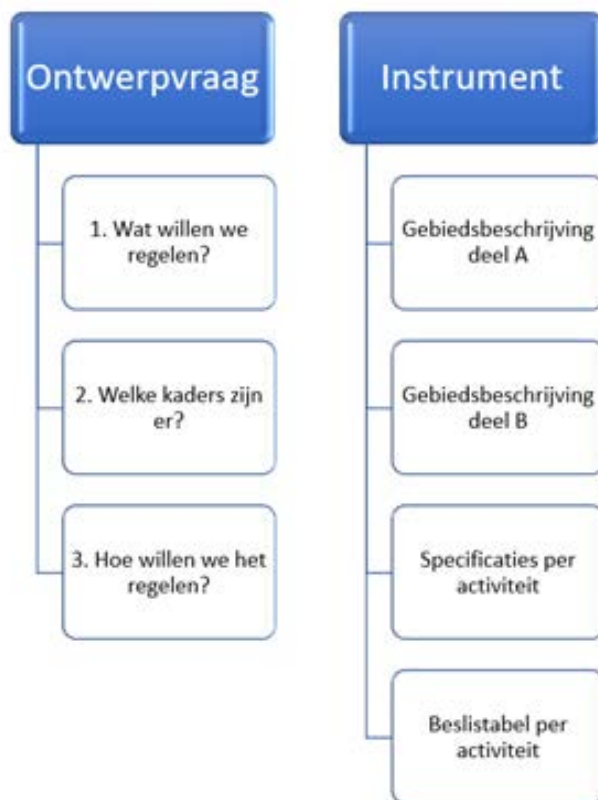
In stap 3 (hoe wil ik het regelen) worden de per activiteit specificaties opgesteld, die als basis dienen voor de op te stellen beslistabellen. Zo wordt duidelijk wat de invloed van een activiteit op de omgeving is en onder welke condities en randvoorwaarden een activiteit acceptabel is. Daarbij zijn de volgende varianten denkbaar voor het toelaten van activiteiten:

1. rechtstreeks toelaten, al dan niet met een bandbreedte (algemene regels, al dan niet in combinatie met informatie- of meldplicht);
2. maatwerk via een voorafgaande afweging (vergunning); en
3. maatwerk in combinatie met afwijken van grenswaarden<sup>3</sup> (inherente afwijkingsbevoegdheid).

Vanwege de omvang en complexiteit is er voor gekozen om de specs van één activiteit uit te werken (activiteit met gebruiksruimte 'wonen'). Om beslistabellen en vervolgens regels te kunnen maken is het nodig dat voor alle activiteiten specs worden ingevuld.

<sup>3</sup> Met grenswaarden wordt hier bedoeld op de grenswaarden in het Bkl (geluid, geur, trillingen en externe veiligheid) en gemeentelijke grenswaarden (vrije regelruimte/gemeentelijke autonomie)





Figuur 1.1: Schematische weergave verhouding ontwerp vragen en gebiedsbeschrijving en specificaties. De uitkomst is een beslistabel.

#### 1.4 Digitale opzet en de standaard STOP/TPOD

Een omgevingsplan moet voor eenieder toegankelijk zijn in het DSO-Landelijke Voorziening (DSO-lv). Onder het DSO-lv wordt ook het omgevingsloket verstaan. Om het omgevingsplan in het DSO-lv te kunnen uploaden, moet het omgevingsplan aan de digitaliseringsstandaarden (STOP/TPOD<sup>4</sup>) voldoen. Bij het opstellen van deze staalkaart is rekening gehouden met de laatste versie (nr/versie) van de digitaliseringsstandaarden. De digitaliseringsstandaarden verplichten het werken met regels en werkingsgebieden. Ondersteunend daaraan kunnen waarden worden gebruikt bij geografisch differentiërende waarden, zoals bijvoorbeeld bouwhoogten. Ook maken de standaarden annotaties mogelijk.

##### *Werkingsgebieden en normen*

Als onderdeel van de regels wordt door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt het werkingsgebied van de regels genoemd. Het werkingsgebied kan het gehele gemeentelijke grondgebied zijn, maar ook een of meer delen daarvan. Regels kunnen zo per locatie verschillen. Een locatie kan een gebied, een perceel of delen daarvan zijn. De werking van regels kan zelfs tot op het niveau van een specifieke plaats, zoals een beschermwaardige boom, worden gespecificeerd. Het koppelen van werkingsgebieden aan de regels is een belangrijk element van het omgevingsplan. Door deze koppeling is een regel in het DSO-lv alleen zichtbaar op de locaties waar deze werking heeft.

Denk daarbij bijvoorbeeld aan regels die binnen de bebouwde kom gelden. Die regels hoeven voor locaties buiten de bebouwde kom niet zichtbaar te zijn.

4 Standaard officiële publicatie/toepassingsprofiel omgevingsdocument

### *Annotaties*

De staalkaarten worden geannoteerd. De functie hiervan kan als volgt worden toegelicht. Wie in een webwinkel op zoek is naar een boek, toetst een zoekwoord in en filtert bijvoorbeeld op prijs, taal en beschikbaarheid. De webwinkel laat vervolgens een overzichtelijk lijstje van opties zien, binnen een totaal van misschien wel tienduizenden titels. Deze selectiekracht wordt verkregen door annotaties: voor de gebruiker niet-zichtbare labels die aan de producten van de webwinkel worden gehangen. Onder de Omgevingswet wordt een groot aantal regels bij elkaar gebracht: regels uit de Omgevingswet, uit de AMvB's, uit de omgevingsverordening, uit de waterschapsverordening en uit het omgevingsplan. Via het DSO-lv, en daarbinnen de functie 'oriënteren op de kaart', zijn straks alle geldende regels voor een locatie te zien. Wie gebruik maakt van deze functie is gericht aan het zoeken. Hij of zij wil relevante informatie zien, toegesneden op een vraag. Hiervoor is het nodig dat regels geannoteerd zijn.

De gemeente brengt die annotaties aan met behulp van een softwarepakket. De voorbeeldregels in deze staalkaart Transformatie worden bij de verdere uitwerking gedigitaliseerd en geannoteerd, zodat deze in het gemeentelijk softwarepakket kunnen worden ingelezen. Voor uitgebreidere informatie over dit onderwerp wordt verwezen naar de 'Handleiding annoteren' VNG, december 2020).

### *Digitalisering*

De staalkaart wordt in een vervolgstap gedigitaliseerd en voorzien van werkingsgebieden en annotaties en op die manier aangeboden aan het DSO-lv. Daarbij wordt zoveel mogelijk gewerkt met een geconsolideerde regeling waarin het Casco, de Staalkaart Integratie van vier verordeningen en deze (en toekomstige andere) gebiedsgerichte staalkaarten in samenhang zijn verwerkt. Doelgroep De doelgroep van deze staalkaart is primair de professional bij een gemeente of adviesbureau die werkt aan het opstellen en beheren van het omgevingsplan. Daarnaast is de staalkaart ook informatief voor initiatiefnemers en VTH-professionals bij gemeenten of adviesbureaus die omgevingsplannen gaan toepassen.

Deel II t/m IV zijn zoveel mogelijk zo opgesteld, dat ze als voorbeeld of inspiratie kunnen dienen bij het uitwerken van regels en/of toelichtende teksten voor een concreet omgevingsplan (of wijziging daarvan). In deze staalkaart zijn deel II t/m IV nog algemeen verwoord. Bij de aanpassing kan een gemeente de tekst toespitsen op de eigen beleidsambities, de lokale kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de lokale situatie. Het resultaat zou de motivering moeten opleveren voor de keuzes die de gemeente heeft gemaakt bij het opstellen van het omgevingsplan.

Er wordt overigens vanuit gegaan dat de regels van het omgevingsplan primair door professionele gebruikers worden gebruikt. Voor de burger die één of twee keer in zijn/haar leven te maken krijgt met dit soort regelingen is het loket 'checken' van het DSO-lv een publieksvriendelijker ingang. Om die reden worden de regels van de staalkaarten, voor zover het gaat om topactiviteiten<sup>5</sup>, ook voorzien van 'toepasbare regels' voor het ontsluiten via dat loket. Topactiviteiten zijn de activiteiten waarvoor het meest meldingen worden gedaan of vergunningen aangevraagd.

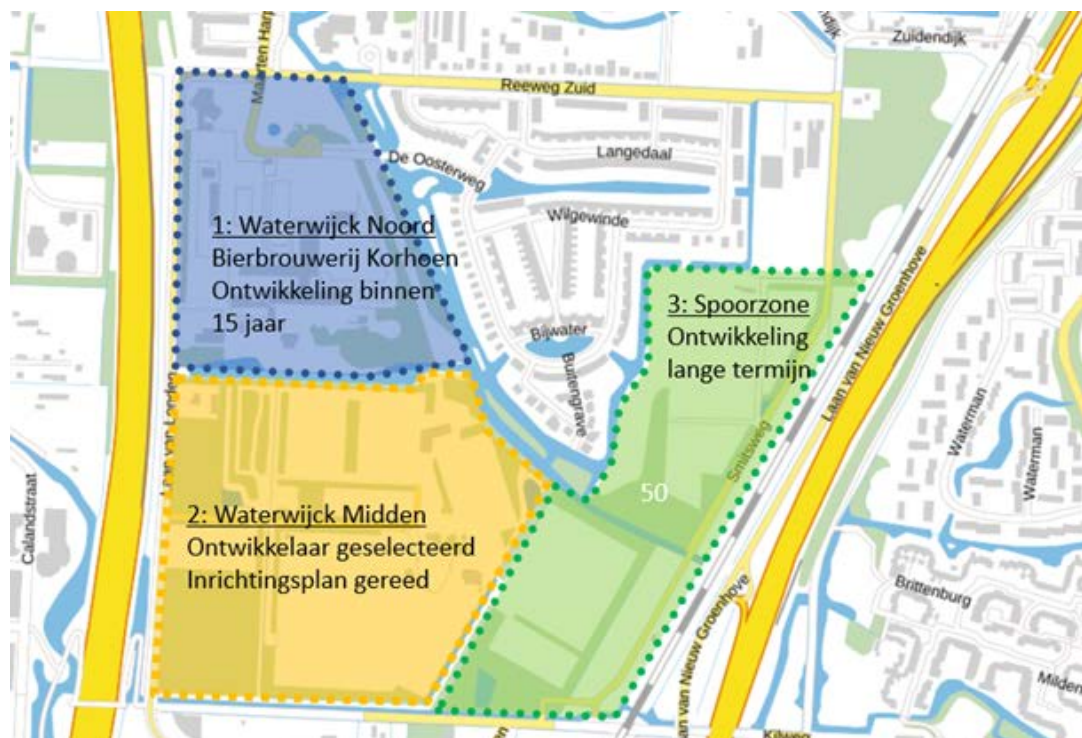
<sup>5</sup> Topactiviteiten zijn de activiteiten waarvoor het meest meldingen worden gedaan of vergunningen aangevraagd.

# 2 Wat wil ik waar regelen en waarom (stap 1)?

In deze eerste stap wordt verkend welke kaders en doelen de omgevingsvisies van rijk, provincie en gemeente bevatten die relevant zijn voor het transformatiegebied. Gestart wordt met de visies van het rijk en de provincie. De casus die hieronder wordt beschreven is fictief, maar beoogt wel zoveel mogelijk recht te doen aan vraagstukken die in het transformatiegebied spelen.

## 2.1 Scope/casus

Een staalkaart is een selectieve weergave van het omgevingsplan en dient ter inspiratie. In deze staalkaart staat een transformatiegebied centraal. Dit zijn gebieden waar de bestaande gebiedsidentiteit niet langer aansluit bij de doelstellingen voor een gebied (volgend uit de omgevingsvisie). Na transformatie ontstaat er een nieuwe gebiedsidentiteit en als gevolg daarvan verandert de structuur van het gebied. Dit in tegenstelling tot herstructurering en consolidatie van gebieden waarbij de identiteit van het gebied behouden blijft. In deze staalkaart staat een binnenstedelijke transformatie centraal. Bij dergelijke transformaties spelen andere vraagstukken dan bij buitenstedelijke transformaties, waarbij agrarische grond een stedelijke functie (zoals wonen) krijgt. Binnenstedelijke transformaties zijn doorgaans complexer, omdat de ruimte vaak beperkter is, maar het aantal gevestigde belangen groter. Deze staalkaart snijdt een aantal vragen en onderwerpen aan die nog niet zijn behandeld in de al opgeleverde staalkaarten<sup>6</sup>.



Figuur 2.1: Plangebied Waterwijk met onderverdeling in drie deelgebieden

- Faseren van onderzoek: de Omgevingswet stelt zich expliciet ten doel ruimte te bieden aan uitnodigingsplanologie. Bij uitnodigingsplanologie is het eindbeeld nog niet bekend, maar

<sup>6</sup> Staalkaart verordeningen deel 1 en 2, bestaande woonwijk, buitengebied en bedrijventerrein

worden kaders gegeven (in het omgevingsplan) waarbinnen activiteiten (lees ontwikkelingen) zijn toegestaan. Op het moment dat zich een initiatief aandient moet door de initiatiefnemer worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan de opgenomen kaders, onder andere door het doen van (aanvullend) onderzoek naar de gevolgen van het initiatief voor de leefomgeving.

- Milieueffectrapportage bij het omgevingsplan: hoe kan milieueffectrapportage gebruikt worden om de (transformatie-)ambities te realiseren, het omgevingsplan vorm te geven en het plan goed te onderbouwen? Wat zijn aandachtspunten voor het milieuonderzoek bij een gesloten en een meer open plan? In hoeverre kan een deel van het milieuonderzoek bij het omgevingsplan worden 'doorgeschoven' naar de uitvoeringsfase?
- Varianten en alternatieven in milieueffectrapportage: hoe kan m.e.r worden ingezet om het variëren met sets randvoorwaarden te testen? Welke regels moeten worden ingezet om de voor een gebied geformuleerde doelen te bereiken? De 'alternatieven' kunnen bestaan uit het variëren met regel-alternatieven, waarbij bijvoorbeeld kan worden gevarieerd in aantal en hardheid van regels. De Commissie voor de milieueffectrapportage heeft daarover geadviseerd bij de Binckhorst<sup>7</sup>. Deze 'regel-alternatieven' zullen tot een verschillende ontwikkeling van het gebied leiden, en daarmee verschillen in de mate waarin de ambities worden gerealiseerd en in milieueffecten. Juist in het licht van de Omgevingswet, waarin overheden worden uitgedaagd om het aantal regels zo veel mogelijk te beperken, kan dit interessante inzichten opleveren.
- Grondexploitatie: bij transformaties als deze zijn initiatiefnemers vaak nog niet bekend en kan dus ook nog geen anterieure overeenkomst worden gesloten. Dit betekent dat er regels voor grondexploitatie in het omgevingsplan opgenomen moeten worden (en niet in een separaat exploitatieplan). Hoe zien deze regels eruit?
- Integrale benadering fysieke leefomgeving: in het omgevingsplan kunnen over meer onderwerpen regels worden opgenomen, o.a. met betrekking tot klimaatadaptatie, energietransitie, woningbouwcategorieën etc. Hoe zien deze regels eruit? Hoe kan het instrument milieueffectrapportage hierbij benut worden?
- Afwijken van grenswaarden voor geluid en geur van het Bkl. Hoe kan dit gemotiveerd worden en hoe zien de regels eruit?
- Inherente afwijkingsmogelijkheid: om de flexibiliteit van het omgevingsplan te vergroten wordt een inherente afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor activiteiten die niet voldoen aan de algemene regels of beoordelingsregels, maar die wel passen binnen de doelen. De gevallen waar het om kan gaan zijn voorzien in de regels van de inherente afwijkingsbevoegdheid.

### Casus

Het te transformeren gebied (Waterwijck) is gelegen aan de rand van Waterstad, maar binnen de ringweg. De ringweg wordt gevormd door een snelweg aan de westzijde en een provinciale weg aan de zuid- en oostzijde. Het gebied wordt momenteel gebruikt voor uiteenlopende functies. Ongeveer driekwart van het gebied bestaat uit sportvelden en volkstuinten, groenvoorzieningen en wegen. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente. In het noordelijk deel van het plangebied is een brouwerij in streekbieren gevestigd (Korhoen). De gemeente is hier trots op. De bedrijfsactiviteiten van Korhoen zijn hinderlijk vanwege geluid en geur (bij laden en lossen van grondstoffen en eindproducten en het productieproces). In afwachting van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein blijft Korhoen zo lang in het plangebied gevestigd, met een maximale termijn van 15 jaar. Uiterlijk binnen 15 jaar zal Korhoen zich op het nieuwe bedrijventerrein vestigen. De gemeenteraad heeft in de omgevingsvisie aangegeven dat transformatie van Waterwijck naar woongebied mogelijk is, mits bestaande bedrijvigheid niet wordt beperkt en sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woonklimaat en de veiligheid is geborgd. In het gebied is ruimte voor 800-1.200 woningen. Het precieze aantal hangt mede af van het antwoord op de vraag of invulling wordt gegeven aan de mogelijkheid die in de omgevingsvisie wordt gegeven, om in de spoorzone hogere dichtheden te bouwen. Vanwege de afstand tot het centrum moeten er in het gebied ook nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd, zoals een supermarkt, een school, een gezondheidscentrum en horeca. Voor het middengebied (in eigendom bij de gemeente) is inmiddels een ontwikkelaar geselecteerd. Ook heeft de gemeenteraad ingestemd met het Definitief Ontwerp en zijn onderzoeken uitgevoerd. De

<sup>7</sup> Zie o.a. [commissiemer.nl](https://commissiemer.nl) o.a. [par 2.1](#), o.a. [par. 2.3](#) en o.a. [par. 2.2](#).

gemeente wil het omgevingsplan voor het middengebied zo concreet mogelijk uitwerken (en onderzoek niet faseren). Voor de rest van het plangebied wordt een uitnodigend kader in het omgevingsplan opgenomen, zonder dat wordt vastgelegd waar voorzieningen, woningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen komen. De transformatie van de deelgebieden wordt in één wijziging van het omgevingsplan geregeld. Hierbij wordt één milieueffectrapport opgesteld, waarin onderzocht wordt welke kwaliteiten beschermd moeten worden, wat de effecten zijn van de transformatie, welke maatregelen getroffen kunnen worden en hoe de regels van het omgevingsplan eruit kunnen zien. In de omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken om Waterwijck op termijn aan te sluiten op Hoogwaardig Openbaar Vervoer (sneltram of vergelijkbare ontsluiting). Omdat er nog geen concrete plannen zijn en de aanvaardbaarheid op voorhand niet vast staat, wordt HOV niet direct mogelijk gemaakt. Het omgevingsplan bevat wel een inherente afwijkingsbevoegdheid, waarbij activiteiten die bijdragen aan hoogwaardig openbaar vervoer kunnen worden vergund.

Het omgevingsplan legt de kaders vast waarbinnen transformatie mogelijk is (tussen haakjes de reden waarom deze regel wordt gesteld). De onderstaande opsomming is niet compleet, maar bevat een weergave van de voor deze casus belangrijkste elementen, zoals:

- a. aantallen woningen (regionale woningbouwafspraken/laadvermogen vanuit externe veiligheid);
- b. aantal woningen per hectare (geeft invulling aan doel om suburbaan woongebied te realiseren, tevens verplichting vanuit provinciaal beleid);
- c. percentages huur en koop (doel hoogwaardig woongebied, tevens verplichting vanuit provinciale verordening);
- d. minimum percentage openbare ruimte, groen en water en de gewenste kwaliteit (geeft invulling aan doel hoogwaardig openbaar gebied, speel- en beweegvriendelijke wijk en klimaatadaptatie);
- e. toegestane geluidwaarden en maatregelen, inclusief tijdelijk afwijken van de grenswaarden in de situatie dat bierbrouwerij Korhoen nog niet naar het nieuwe bedrijventerrein is verplaatst (aanvaardbare akoestisch klimaat, voldoen aan Bkl);
- f. parkeernormering: in de spoorzone wordt een relatief lage parkeernorm opgenomen. Daarmee wordt bouwen in hogere dichtheden gestimuleerd (geeft invulling aan provinciale omgevingsvisie);
- g. veiligheid: zones aanwijzen die niet geschikt zijn voor kwetsbare of gevoelige functies (zoals scholen, gezondheidszorg), vastleggen van groepsrisico (aanvaardbaar veiligheidsrisico, voldoen aan Bkl); en
- h. maatregelen ter bevordering van gezondheid: speelvoorzieningen niet als sluitstuk, maar vooraf als onderdeel van het planontwerp.
- i. overzicht met bijdragen grondexploitatie per categorie woningen (ter voldoening aan analoog aan tabel met parkeernormen).

## 2.2 Omgevingsvisies

Volgens artikel 3.2 van de Omgevingswet bevat de omgevingsvisie:

1. een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
2. de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied; en
3. de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid. Daarbij kan worden gedacht aan de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed.

De gemeenteraad stelt de omgevingsvisie vast.

### Relatie visie en plan

Uit de tekst hieronder blijkt dat Waterwijck al is aangewezen als locatie voor woningbouw. Als dit een besluit is dat door een democratisch gekozen orgaan is genomen, mét een milieuonderbouwing, kan die informatie opgenomen worden in het MER. Als (bijvoorbeeld) een milieuonderbouwing voor de locatiekeuze ontbreekt, moet die in het omgevingsplan voor Waterwijck alsnog toegevoegd worden.

Zie ook paragraaf 3.2 van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

### 2.2.1 *Nationale omgevingsvisie (NOVI)*

Eind 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Ingezet wordt op de ontwikkeling van circa 1 miljoen woningen tot 2030. Deze opgave heeft grote gevolgen voor de inrichting van ons land. Het rijk heeft daarom de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- Stedelijk Netwerk Nederland: er zijn 14 locaties benoemd waar overheden samen goed bereikbare grootschalige woningbouw gaan ontwikkelen. Waterwijck valt hier ook onder.
- Verstedelijking wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

### 2.2.2 *Provinciale omgevingsvisie (POVI)*

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen en het optimaliseren van woningbouwplannen:

1. Bouw naar behoefte (zie ook: ladder voor duurzame verstedelijk, artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving);
2. Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
3. Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer, versterk de langzaam vervoersrelaties;
4. Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
5. Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving;
6. Bouw voldoende betaalbare woningen;
7. De dichtheid van nieuwe woningbouwlocaties bedraagt bij voorkeur 45 woningen per hectare met een ondergrens van 30 woningen per hectare (voor lopende plannen);
8. Bouw gevarieerd. Niet alleen appartementen en eengezinswoningen, maar bijvoorbeeld ook dubbele bovenhuizen, beneden-bovenwoningen, rug-aan-rugwoningen;
9. Bouw met hoe dichtheden in stationsomgevingen. Om die reden bedraagt de parkeernorm in stationsomgevingen maximaal 0,7; en
10. Parkeernorm sociale huur: maximaal 0,8.

Uit het regionaal woningbouwprogramma zijn voor Waterwijck 800 woningen opgenomen.

### 2.2.3 *Omgevingsvisie gemeente (GOVI)*

De gemeente heeft een omgevingsvisie vastgesteld en hieraan gekoppeld een m.e.r.-procedure doorlopen (plan-MER). In de omgevingsvisie wordt allereerst aandacht besteed aan de bestaande kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In MER termen wordt dit ook wel foto van de leefomgeving genoemd. Dit wordt gedaan aan de hand van de beschrijving van een achttal thema's (paragraaf

2.2.3.1). Vervolgens worden de hoofdlijnen van de voorgenomen van de ontwikkeling en het beheer van het grondgebied beschreven (paragraaf 2.2.3.2). Dat wordt in deze omgevingsvisie gedaan door het grondgebied onder te verdelen in gebiedstypen. Aanwijzing van een gebiedstype kan tevens inhouden dat transformatie nodig is om het doel te bereiken. Daarvan is in dit geval sprake. Ten slotte wordt in paragraaf 2.2.3.3 inzicht gegeven in de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid. Dit wordt gedaan door per thema ambities te benoemen en waar mogelijk ook bandbreedtes aan te geven, de ene keer kwantitatief (bijvoorbeeld in dB(A)), de andere keer kwalitatief (hoge kwaliteit inrichting openbare ruimte).

#### Relatie Omgevingsvisie, -plan en m.e.r.

Zie voor de relatie tussen omgevingsvisie, m.e.r. en omgevingsplan paragraaf 3.2. 'Wat is de relatie tussen de het omgevingsplan, -programma en visie?' van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

#### 2.2.3.1 Hoofdlijnen kwaliteit fysieke leefomgeving Onderzoek bestaande situatie

De omgevingsvisie bevat een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.<sup>8</sup> Dit is gedaan door acht thema's centraal te stellen. Per thema wordt een indicatie gegeven van de status: staat het thema onder druk (en is actie nodig) of voldoet de bestaande kwaliteit (het thema is sterk genoeg, geen actie nodig). Waar mogelijk wordt in de beschrijving rekening gehouden met de onderverdeling in gebiedstypen. Daarbij wordt tegelijkertijd opgemerkt dat thema's zich vaak niet houden aan de begrenzing van gebieden. Dit geldt bijvoorbeeld voor stedelijke groenzones, die dwars door gebieden heen lopen (bijvoorbeeld van buitengebied, naar rustige woonwijk en centrum). Deze paragraaf gaat alleen in op die onderdelen en kenmerken die relevant zijn voor het transformatiegebied.

**Gebiedstype huidige situatie:** het plangebied valt in de huidige situatie onder het gebiedstype 'stedelijk groengebied'. Kenmerkend voor dergelijke gebieden is de extensieve opzet met veel groen en water en functies zoals sportvelden, volkstuinen en andere maatschappelijke functies. In de omgevingsvisie worden daarnaast de volgende gebiedstypen onderscheiden:

- j. rustige woonwijk;
- k. gemengd gebied;
- l. centrum;
- m. bedrijventerrein;
- n. buitengebied – Stedelijk uitloopgebied;
- o. buitengebied – Agrarisch; en
- p. buitengebied – Natuur.

Thema	Huidige situatie
Groen en water	In het plangebied is een van de vier stedelijke groenzones aanwezig: de Waterwijkzone. Deze groenzones vervullen een belangrijke rol. Ze vormen ecologische en recreatieve verbindingen naar het buitengebied, zorgen voor recreatieve plekken en voor veilige en aangename verbindingen tussen de wijken voor sporters, recreanten en kinderen.  Indicatie: thema staat onder druk (oppervlakteverlies, ecologische functie).
Waterveiligheid	Het plangebied ligt circa -1 NAP. Het risico op overstromingen is weliswaar laag, maar niet uitgesloten. Het plangebied ligt binnen het invloedsgedebied van een rivier en van de zee (storm).  Indicatie: thema onder druk als gevolg van toename bevolking. Bij nieuwe ontwikkeling zijn maatregelen nodig.

8 Ter voldoening aan artikel 3.2, aanhef en onder a van de Omgevingswet.

Thema	Huidige situatie
Milieu	<p>Milieu valt uiteen in meerdere onderwerpen. Voor het plangebied zijn de volgende onderwerpen relevant:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. geluid;</li> <li>2. trillingen;</li> <li>3. lucht;</li> <li>4. externe veiligheid; en</li> <li>5. geur.</li> </ol> <p>Ad 1. Geluid Het plangebied heeft te maken met een relatief hoge geluidbelasting, omdat het ligt ingeklemd tussen rijks- en provinciale wegen en het spoor. Ook ligt een deel van het plangebied binnen de 55 dB(A) contour van bierbrouwerij Korhoen.</p> <p>Ad 2. Trillingen Op dit moment is er geen inzicht in de huidige trillingsniveau's langs het spoor. Initiatiefnemers moeten dit onderwerp zelf onderzoeken (invloedsgebied van 100 m).</p> <p>Ad 3. Luchtqualiteit De concentratie fijnstof langs hoofdinfrastructuur voldoet aan de normen van de wereld gezondheidsorganisatie (WHO), die strenger zijn dan Europese normen.</p> <p>Ad 4. Externe veiligheid Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen (snelweg en spoor).</p> <p>Ad 5: In het noordelijk deel van het plangebied is bierbrouwerij Korhoen gevestigd. Het plangebied ligt binnen de 1,5 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel contour.</p> <p>Indicatie: met uitzondering van luchtkwaliteit staat het thema milieu onder druk. De bouw van nieuwe woningen is alleen mogelijk als er (forse) maatregelen worden getroffen.</p>
Energie	<p>In de gemeente zijn enkele zonnenvelden en windmolens aanwezig. Tevens is in de gemeente al een warmtenet aangelegd, die wordt gevoed met warmte van een vuilverbrander.</p> <p>Indicatie: thema staat onder druk. Om energieneutraal te kunnen worden en van het gas te kunnen moeten aanvullende maatregelen worden getroffen.</p>
Verkeer	<p>Het verkeers- en vervoersysteem bestaat uit een combinatie van verschillende netwerken: auto, fiets, ov en voet. Op een aantal locaties komen deze netwerken samen en ontstaan knooppunten. Deze knooppunten vormen het hart van de verstedelijkingsagenda van de komende jaren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fiets:</b> er lopen een snelfietsroute en reguliere fietsroute door het plangebied (parallel langs het water).</li> <li>• <b>Gemotoriseerd verkeer:</b> aan de oost- en zuidzijde zijn gebiedsontsluitingswegen aanwezig. De capaciteit hiervan is voldoende.</li> <li>• <b>Openbaar vervoer:</b> behoudens een bushalte zijn er geen OV voorzieningen in of nabij het plangebied.</li> <li>• <b>Wandel- en slenternetwerken:</b> in of langs het plangebied zijn geen wandelpaden aanwezig. Wel zijn er missing links.</li> <li>• <b>Indicatie: onder druk.</b> Er zijn aanvullende verbindingen nodig met het oog op de transformatie (alle typen infra).</li> </ul>
Ondergrond	<p>Het thema ondergrond valt uiteen in drie onderwerpen±</p> <p>Cultuurhistorie: door het plangebied liep oorspronkelijk een polderweg. Deze is niet meer waarneembaar. Tevens is nog een intact slotenpatroon aanwezig en een dijkzone.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Archeologie:</b> het plangebied heeft een gemiddelde verwachtingswaarde voor wat betreft het thema archeologie.</li> <li>2. <b>Bodem:</b> er zijn geen verontreinigingen aanwezig of te verwachten.</li> <li>3. <b>Indicatie:</b> voldoet, mits slotenpatroon en dijkstructuur worden behouden en waar mogelijk versterkt.</li> </ol>
Bebouwing	<p>Het gebied heeft momenteel een regulier welstandsniveau. Door het gebied loopt een landgoederenzone (17de eeuws) met nog een intacte buitenplaats.</p> <p>Indicatie: onder druk. De buitenplaats vormt nu een los element in de omgeving. Er zijn kansen om landgoed in te passen bij transformatie.</p>

Tabel 2A: Beschrijving thema's huidige situatie



### **Opvolgende milieueffectrapporten**

De Omgevingsvisie bevat al nuttige informatie over de stand van de leefomgeving. In het MER voor het omgevingsplan kan deze informatie (her)gebruikt worden om de 'referentiesituatie' in te vullen. Het is wel nodig om vervolgonderzoek te doen, bij verkeer bijvoorbeeld. Ook kan het nodig zijn om gedetailleerdere informatie te verzamelen. Zo moet voor waterveiligheid blijken welke omstandigheden in dit gebied bepalend zijn en – in een later stadium – te bepalen welke waterveiligheidsmaatregelen het beste passen.

Zie ook paragraaf 3.1 'Wat is de huidige stand van de leefomgeving?', paragraaf 3.2 'Wat is de relatie tussen omgevingsplan, -programma en -visie?', paragraaf 4.4 'Welke maatregelen zijn er om effecten te verzachten?' en paragraaf 5.2 'Kan dit MER bij vervolgebepalingen ingezet worden?' van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

#### **2.2.3.2 Hoofdpijnen voorgenomen ontwikkeling**

De gemeente heeft in de omgevingsvisie twee hoofdpijnen gedefinieerd en in samenhang daarmee 7 ambities. De hoofdpijn omvat de bouw van 7.000 nieuwe woningen en 4000 nieuwe arbeidsplaatsen in 2030. Deze opgave kan grote gevolgen hebben voor fysieke leefomgeving en de inwoners van de gemeente. Om die reden zijn – naar het voorbeeld van de omgevingsvisie van de gemeente Dordrecht – 7 ambities geformuleerd waaraan de hoofdpijn moet voldoen.

1. aantrekkelijke stad;
2. bereikbare stad;
3. gezonde stad;
4. uitstekend vestigingsklimaat;
5. klimaatbestendig;
6. energieneutraal; en
7. beschermend en bevorderend voor de biodiversiteit.

In de omgevingsvisie (eindsituatie) worden gebiedstypen onderscheiden, waarvan er twee van toepassing zijn op het plangebied.

1. rustige woonwijk (T);
2. gemengd gebied (T), dit geldt voor de spoorzone.

Zoals hiervoor toegelicht maakt het plangebied in de huidige situatie onderdeel uit van het gebiedstype 'stedelijk groengebied'. Om te komen tot het toekomstige gebiedstype is een transformatie nodig (T). De omgevingsvisie bevat de kaders op hoofdpijnen waaronder deze transformatie mogelijk is. Deze worden in de volgende paragraaf toegelicht.

#### **2.2.3.3 Hoofdzaken van het te voeren integrale beleid**

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het derde hoofdonderdeel van de omgevingsvisie: de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid (artikel 3.2, aanhef en onder c Omgevingswet). De mate van concreetheid verschilt per thema. Voor geluid worden bijvoorbeeld ambitiewaarden en bandbreedtes gegeven uitgedrukt in dB(A), terwijl voor een thema als cultuurhistorie wordt gewerkt met een kwalitatieve beschrijving (behoud van groenblauwe structuur).

Ambitie (thema's)	Ambitie en bandbreedte																				
Aantrekkelijke stad	<p>Behoud van cultuurhistorisch waardevolle groenblauwe structuur. Na transformatie wordt het gebied aangemerkt als suburbaan woonmilieu. De woonintensiteit is hier laag (gemiddelde dichtheid van 20-35 woningen per hectare). Er is weinig functiemenging en de groene uitstraling zien we in een relatief groot aandeel eengezinswoningen met privétuinen. Gestapelde bouw komt voor, maar dan in een parkachtige omgeving. In het gebied is ruimte voor 800-1.200 woningen. Voor woongebieden gelden als prioritaire ambities een gezonde aantrekkelijke stad.</p> <p>In de wijken met een lage bebouwingsdichtheid ligt de bebouingshoogte rond de 15 meter.</p> <p>het plangebied valt grotendeels buiten verzorgingsgebieden van bestaande basisvoorzieningen. Daarom ruimte voor nieuwe voorzieningen als scholen, winkels en horeca. Voorzieningen mogen niet achter lopen op de bouw van woningen.</p>																				
Bereikbare stad	Ingezet wordt op vermindering autogebruik en stimuleren ov- en fietsgebruik: aansluiting op fietsnetwerk richting stad. Deze infra mag niet achterlopen op de bouw van woningen.																				
Gezonde stad (geluid door activiteiten)	<p>Spoorzone: gemengd gebied Woonwijk: rustige woonwijk</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Omgeving</th> <th>Langtijdgemid.</th> <th>Lamax</th> <th>Uitzonderingen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rustige woonwijk</td> <td>45 dB(A) etm</td> <td>65 dB(A) etm</td> <td>piekgeluiden laden/lossen overdag</td> </tr> <tr> <td>Bandbreedte</td> <td>50 dB(A) etm</td> <td>70 dB(A) etm</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gemengd gebied</td> <td>50 dB(A) etm</td> <td>70 dB(A) etm</td> <td>piekgeluiden laden/lossen overdag laden en lossen in de avond met lichte motorvoertuigen/bestelbussen tot 21.00 uur</td> </tr> <tr> <td>Bandbreedte</td> <td>55 dB(A) etm</td> <td>75 dB(A) etm</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Omgeving	Langtijdgemid.	Lamax	Uitzonderingen	Rustige woonwijk	45 dB(A) etm	65 dB(A) etm	piekgeluiden laden/lossen overdag	Bandbreedte	50 dB(A) etm	70 dB(A) etm		Gemengd gebied	50 dB(A) etm	70 dB(A) etm	piekgeluiden laden/lossen overdag laden en lossen in de avond met lichte motorvoertuigen/bestelbussen tot 21.00 uur	Bandbreedte	55 dB(A) etm	75 dB(A) etm	
Omgeving	Langtijdgemid.	Lamax	Uitzonderingen																		
Rustige woonwijk	45 dB(A) etm	65 dB(A) etm	piekgeluiden laden/lossen overdag																		
Bandbreedte	50 dB(A) etm	70 dB(A) etm																			
Gemengd gebied	50 dB(A) etm	70 dB(A) etm	piekgeluiden laden/lossen overdag laden en lossen in de avond met lichte motorvoertuigen/bestelbussen tot 21.00 uur																		
Bandbreedte	55 dB(A) etm	75 dB(A) etm																			
Gezonde stad (geluid door verkeer)	<p>Spoorzone: gemengd gebied Woonwijk: rustige woonwijk</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebiedstype</th> <th>Rijks/provincieweg</th> <th>Gemeenteweg</th> <th>Spoorweg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rustige woonwijk</td> <td>53 Lden</td> <td>55 Lden</td> <td>56 Lden</td> </tr> <tr> <td>Bandbreedte</td> <td>60 Lden</td> <td>65 Lden</td> <td>63 Lden</td> </tr> <tr> <td>Gemengd gebied</td> <td>55 Lden</td> <td>60 Lden</td> <td>58 Lden</td> </tr> <tr> <td>Bandbreedte</td> <td>60 Lden</td> <td>70 Lden</td> <td>65 Lden</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiedstype	Rijks/provincieweg	Gemeenteweg	Spoorweg	Rustige woonwijk	53 Lden	55 Lden	56 Lden	Bandbreedte	60 Lden	65 Lden	63 Lden	Gemengd gebied	55 Lden	60 Lden	58 Lden	Bandbreedte	60 Lden	70 Lden	65 Lden
Gebiedstype	Rijks/provincieweg	Gemeenteweg	Spoorweg																		
Rustige woonwijk	53 Lden	55 Lden	56 Lden																		
Bandbreedte	60 Lden	65 Lden	63 Lden																		
Gemengd gebied	55 Lden	60 Lden	58 Lden																		
Bandbreedte	60 Lden	70 Lden	65 Lden																		
Gezonde stad (externe veiligheid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet bouwen binnen 10-6 contour spoor, weg en water.</li> <li>Niet bouwen binnen brandaandachtsgebied spoor en weg (30 meter uit de zijkant van infrastructuur).</li> <li>Spoor: altijd voorschriftengebied explosie (200 meter): geen zeer kwetsbare gebouwen.</li> <li>Groepsrisico kleiner dan &lt; 0.75 maal de oriëntatiewaarde of een personen-dichtheid per hectare die hier mee correspondeert. Bandbreedte is: Groepsrisico kleiner dan &lt; 1.0 maal de oriëntatiewaarde</li> </ul>																				
Gezonde stad (geur)	0,5 OU dan wel H=-0,5, beide als 98 percentiel. Bandbreedte: H=-1.0, als 98 percentiel																				
Gezonde stad (bewegen)	Verleiden om te bewegen en te ontmoeten.																				
Uitstekend vestigingsklimaat	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ruimte bieden aan kleinschalige maakbedrijven.</li> <li>Bestaande bedrijvigheid mag niet worden beperkt in de bedrijfsvoering (buiten het plangebied).</li> </ol>																				
Klimaatbestendig	<ol style="list-style-type: none"> <li>Waterveiligheid: deze grote ontwikkeling geeft druk op de capaciteit van vluchtroutes en voorzieningen gericht op waterveiligheid.</li> <li>Groenblauwe structuur en klimaat: bij de ontwikkeling van Waterwijk wordt het uitgangspunt gehanteerd dat 40 procent van het plangebied wordt ingericht met groen en water. Desondanks neemt het aandeel groen af en de verharding toe ten opzichte van de huidige situatie</li> </ol>																				

Ambitie (thema's)	Ambitie en bandbreedte
Energie neutraal	Inzetten op aansluiting op het warmtenet en all-electric oplossingen.
Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vanwege de omvang van de ontwikkeling, ligging nabij snelweg en provinciale weg en de relatief kleine afstand tot stikstofgevoelige habitattypen is Waterwijck een aandachtspunt wat betreft stikstof.</li> <li>Natuurinclusief bouwen.</li> </ul>

Tabel 2B: Ambities en bandbreedtes

Samenvatting omgevingsvisie:

1. benutten potentie omgevingskwaliteit: cultuurhistorisch waardevol slotenpatroon en dijkzone;
2. beleefbaar maken historische structuur en behouden waardevol groen;
3. archeologische waarden;
4. natuurwaarden/natuurinclusief ontwikkelen;
5. toevoegen ontbrekende hoogwaardige woonmilieus (groen-blauw); en
6. bereikbaarheid: goede fiets- en voetverbindingen en op termijn lightrail.

### 2.3 Gebiedsbeschrijving

De gebiedsbeschrijving bevat – waar nodig – een concretisering van de omgevingsvisie. Dit betekent dat naarmate de omgevingsvisie meer informatie bevat, de gebiedsbeschrijving relatief beperkt zal zijn en vice versa. Van belang is dat aan het einde van deze werkstap voldoende concrete informatie voorhanden is over de a) de bestaande kwaliteit van de fysieke leefomgeving, b) de voorgenomen ontwikkeling en c) de beleidsmatige uitgangspunten.

Omdat de omgevingsvisie in dit geval veel informatie bevat is de gebiedsomschrijving voor Waterwijck beknopt.

De gebiedsbeschrijving valt uiteen in twee delen:

1. bestaande en te behouden gebiedskenmerken; en
2. toekomstvisie en gewenste kwaliteiten van het gebied.

#### Gebiedsbeschrijving Waterwijck in het MER

De gebiedsbeschrijving uit de omgevingsvisie is integraal in het milieueffectrapport opgenomen en aangevuld met gedetailleerdere informatie waar de visie niet op ingaan. Daarmee wordt invulling gegeven aan een aantal vaste onderdelen van m.e.r. Zie hoofdstukken 2 en 3 van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

#### 2.3.1 Bestaande en te behouden gebiedskenmerken

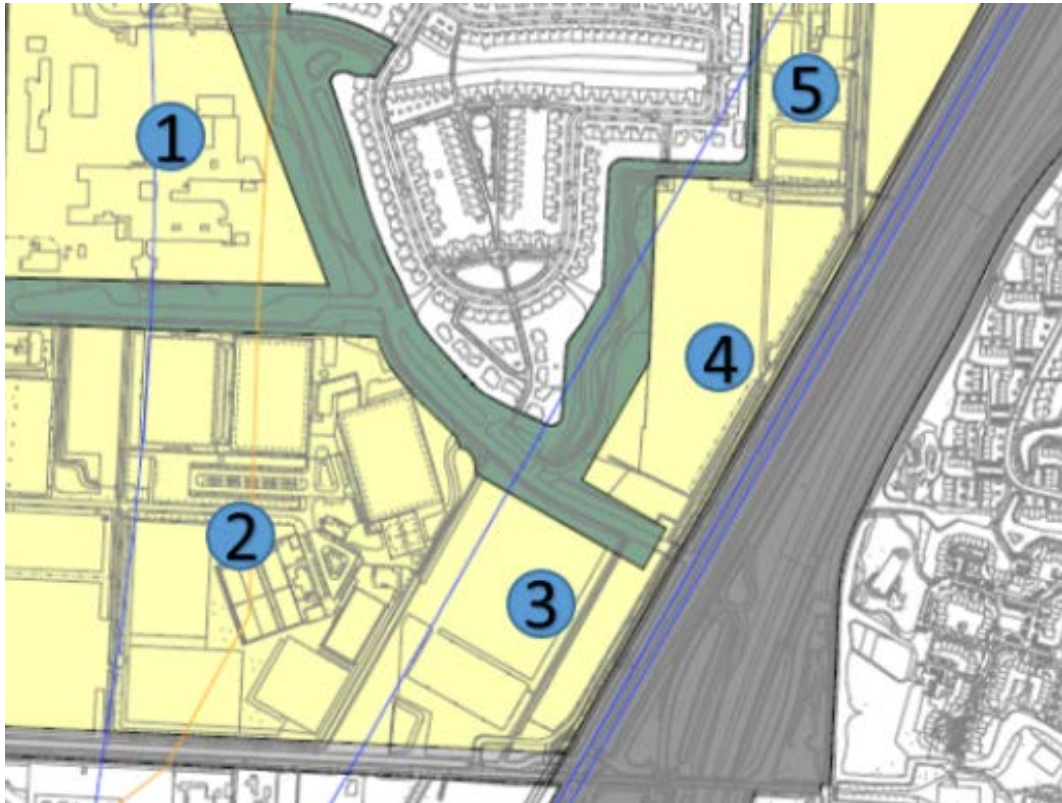
Binnen het plangebied zoals aangegeven op afbeelding 2.3 zijn nu nog de volgende functies aanwezig:

- bierbrouwerij Korhoen (met dit bedrijf is afgesproken dat het binnen een termijn van maximaal 15 jaar verplaatst naar een nieuwe locatie op bedrijventerrein Havenzicht) (1);
- Sportvelden (2);
- Spoorzone Zuid (groen / bosschages) (3);
- Spoorzone Noord (deels in gebruik als opslagterrein gemeente) (4);

#### Beschrijving bestaande functies

De huidige omvang van deze functies moet in het MER in beeld gebracht worden (beschrijving huidige situatie). Zie paragraaf 3.1 'Wat is de huidige stand van de leefomgeving?' van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

Deelgebied 5 maakt geen onderdeel uit van het transformatiegebied.



Figuur 2.2: Bestaande functies in het plangebied (groen gearceerd de historische dijkzone en waterloop).

In de onderstaande opsomming zijn de te behouden gebiedskenmerken opgenomen.

- Dijkzone met historische waterloop: waar mogelijk versterken/kansen voor nieuwe parkzone langs dijkzone.
- Slotenpatroon: basis voor interne structuur toekomstig woongebied.
- Infrastructuur (zuidzijde, grijs gearceerd op afbeelding 2.3): de Waterweg vormt een belangrijke oost-westverbinding. Deze weg wordt behouden en bij voorkeur opnieuw ingericht zodat het de uitstraling krijgt van polderweg.
- Energie: in het noordelijk deel van het plangebied is reeds een warmtenet aanwezig. Waar mogelijk wordt het warmtenet doorgetrokken.
- Groen en bomen: waardevolle groenstructuren en bomen worden behouden.
- Bebouwing: in de dijkzone is een historische buitenplaats aanwezig. Behoud en herstelmaatregelen zijn gewenst.

#### Maximale mogelijkheden

Ook het MER gebruikt deze kenmerken. Aangezien deze gebiedskenmerken behouden moeten blijven bepalen ze (onder andere) welke activiteiten er maximaal in het plan kunnen zitten en wat de maximale milieueffecten ervan zijn. Zie ook paragraaf 3.3. 'hoe ziet onderzoek naar omgevingseffecten eruit voor omgevingsplan?' van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

### 2.3.2 Toekomstvisie en gewenste kwaliteiten

#### Toekomstvisie

Binnen het plangebied moet de komende 20 jaar een kwalitatief hoogwaardig woongebied met veel groen en water ontstaan. De gewenste ontwikkeling is vastgelegd in het ontwikkelperspectief Waterwijk. Hierin worden 4 thema's benoemd, waaraan de transformatie van het gebied wordt opgehangen:

### Beoordelingskader

Dit zijn ingrediënten voor het beoordelingskader. Het beoordelingskader is belangrijk voor de uiteindelijke vergelijking van milieueffecten. Wat is bijvoorbeeld het gezondheidseffect bij 800 woningen? En bij 1200? Daarvoor moet duidelijk zijn wat 'gezondheidseffect' hier betekent. Gaat het alleen om bewegen in de wijk, of ook om het ontmoedigen van roken? Zie paragraaf 3.4 van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

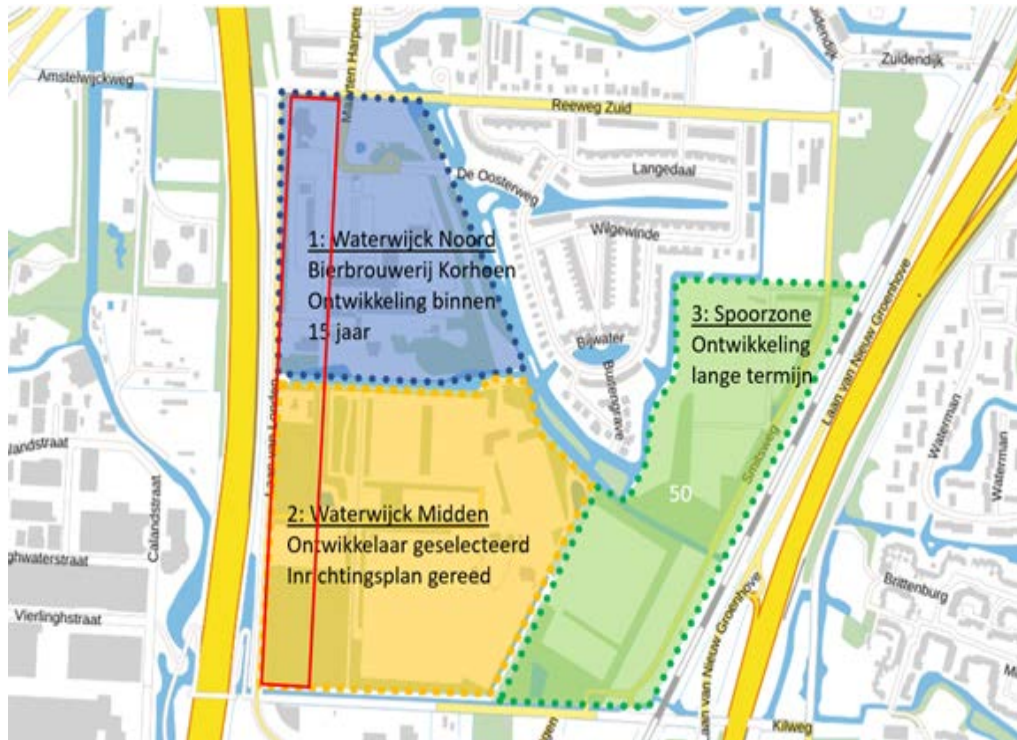
Thema	Randvoorwaarden
Hoogwaardig programma en ruimtelijk kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"><li>• hoge segment en grondgebonden woningen (vanaf € 350.000);</li><li>• kansen geven voor differentiatie in koop en huur;</li><li>• moderne, kleinschalige wijkvoorziening(en) voor groter verzorgingsgebied;</li><li>• interne kwaliteit groen/blauw versterken (in het bijzonder de dijkzone en water als locatie voor wijkpark);</li><li>• fiets- en wandelstructuren verbinden met de stad;</li><li>• intensiever programma spoorzone;</li><li>• grondgebonden woningen in een groenblauwe setting;</li><li>• Waterweg (belangrijke oost-westverbinding) wordt opnieuw ingericht.</li></ul>
Divers mobiliteitsaanbod en goede bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"><li>• verbeterde bereikbaarheid, onder andere door een HOV mogelijk te maken;</li><li>• flexibele parkeernorm;</li><li>• faciliteren van deelvervoer.</li></ul>
Duurzame en energiezuinige wijk	<p>Energie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• minder verbruiken van energie;</li><li>• zo veel mogelijk schone energie;</li><li>• slim, integraal ontwerpen van nieuwbouw;</li><li>• energieneutraal;</li></ul> <p>Groen-blauwe structuur</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• natuurinclusief ontwerpen;</li><li>• gebruik maken van bestaande ecosysteemdiensten;</li><li>• versterken bestaande groen-blauwe linten.</li></ul> <p>Klimaatadaptatie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anticiperen op toekomstige klimaatuitdagingen;</li><li>• voorkomen van toekomstige schade;</li><li>• de realisatie van meer waterafdragers en waterbergers</li></ul>
Belangrijke rol sociale cohesie, ontmoeting en gezondheid	<ul style="list-style-type: none"><li>• verbinding met omliggende wijken;</li><li>• bewegen in de wijk;</li><li>• flexibel omgaan met de vrije ruimte;</li><li>• Ruimte voor (kleinschalige) evenementen.</li></ul>

Tabel 2C: Randvoorwaarden per thema

Voor deelgebied 2 heeft de gemeente al een ontwikkelaar geselecteerd en is de afgelopen 2 jaar hard gewerkt aan een ontwerp voor het gebied, zijn onderzoeken uitgevoerd en is recent een anterieure overeenkomst gesloten (waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van kosten). Voor deelgebied 1, en 3 is ontwikkeling op middellange tot lange termijn voorzien. Om tempo te houden in de bouwopgave wil de gemeente niet wachten op definitieve bouwplannen. Dit betekent dat in het omgevingsplan nog niet wordt vastgelegd waar welke ontwikkelingen precies komen. In plaats daarvan is het de bedoeling om gewenste ontwikkelingen veel meer vast te leggen in doelen, zoals groen, duurzaamheid, hoogwaardig wonen en ruimtelijke kwaliteit. Bij de uitvoering van het omgevingsplan zullen burgemeester en wethouders bouwplannen steeds aan die doelen toetsen en zo nodig bijsturen. De raad kan aan de hand van deze doelen monitoren of in Waterwijk de woonwijk ontstaat zoals, vastgelegd in het ontwikkelperspectief.

### Monitoring

Dit monitoringsplan wordt uitgewerkt in het MER. Zie daarover paragraaf 5.1 'hoe ga je om met onzekerheden?' van de handreiking milieueffectrapportage voor omgevingsplannen.



Figuur 2.3: Ontwikkelingen plangebied

### Gewenste kwaliteiten

In dit geval bevat de omgevingsvisie een uitgebreide beschrijving van de gewenste kwaliteit (per onderdeel) van de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft met andere woorden als keuzes gemaakt. Om die reden wordt hier korthedshalve dan ook naar paragraaf 2.2.3.3 verwezen. In de praktijk zal de omgevingsvisie lang niet altijd zo concreet zijn. In dat geval bevat deze paragraaf een beschrijving van de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Uit de hiervoor gepresenteerde informatie blijkt al wel dat de hoofddoelstelling voor het gebied (transformatie tot suburbaan woongebied) op gespannen voet staat met thematische doelstellingen, bijvoorbeeld ten aanzien van geluid van (spoor)wegen en activiteiten en externe veiligheid. Het transformatiegebied ligt te dicht bij wegen en spoorwegen om aan de gemeentelijke streef- en grenswaarden te kunnen voldoen. Dit betekent niet dat transformatie van het gebied onmogelijk is. De voordelen van de locatie (goede bereikbaarheid, groene setting, landschappelijke waarden en goede uitvalsmogelijkheden naar het buitengebied) wegen zwaarder dan deze nadelen. Afwijken van de gewenste kwaliteit is echter niet zonder meer toegestaan en ook mag er geen sprake zijn van een stapeling van afwijkingen, waardoor het doel (hoogwaardig suburbaan woongebied) in gedrang komt. Om die redenen is een aantal principes geformuleerd aan de hand waarvan het mengpaneel (zie paragraaf 3.6) kan worden ingesteld. Aan de volgende elementen kan worden gedacht:

- Er kan van de grenswaarden (Bkl en/of gemeentelijke grenswaarden) van maximaal 2 thema's worden afgeweken.
- De score van het mengpaneel op gebiedsniveau is ten minste XX.
- Afwijken van de grenswaarden voor geluid, geur en externe veiligheid kan alleen als wordt gecompenseerd op het niveau van de woning.
- Voor het invullen van compensatiemogelijkheden wordt actief met bewoners en belangenverenigingen geparticipeerd.

Via het MER brengt de gemeente deze uitdagingen precies in beeld. De resultaten worden samengevat in deze paragraaf.

## 2.4 Doelen en oogmerken

Het omgevingsplan wordt vastgesteld met het oog op de maatschappelijke doelen (art. 1.3 Ow). Hieronder wordt per deelgebied aangegeven welke doelen (gebaseerd op artikel 2.1 Ow) en oogmerken van toepassing zijn. De doelen zijn gebaseerd op de in paragraaf 2.2 besproken omgevingsvisie, de gebiedsbeschrijving (paragraaf 2.3) en de kaders van het rijk en de provincies, zoals vervat in de vier AMvB's die bij de Omgevingswet horen en de provinciale omgevingsverordening (zie hst 3).

Het opnemen van een specifieke doelstelling kan de beheerlasten verlagen aangezien de doelstelling doorwerkt in het VTH-proces op grond van het omgevingsplan. Bijvoorbeeld bij het opstellen van maatwerkvoorschriften op basis van het omgevingsplan of bij het beoordelen van gelijkwaardige maatregelen. De doelstelling kan daarnaast ook doorwerken in de zorgplicht. Bij het bepalen of aan de zorgplicht is voldaan, kan betekenis toekomen aan de doelstelling. Tot slot kan de doelstelling van het omgevingsplan doorwerken in de manier waarop activiteiten worden gereguleerd.

- het realiseren van een suburbaan woongebied in een groen-blauwe setting;
- het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied;
- het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebieden van bouwwerken;
- het bieden van ruimte aan de bedrijfsactiviteiten van bierbrouwerij Korhoen;
- het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu;
- het realiseren van een fietsvriendelijk woongebied;
- het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
- het realiseren van een woongebied met een aanvaardbaar geurniveau;
- het realiseren van een veilig woongebied;
- een realiseren van een energieneutraal woongebied;
- het realiseren van een klimaatbestendig woongebied; en
- het realiseren van een speel- en beweegvriendelijk woongebied.

### Doelen

Doelen zijn ook belangrijk in het MER, dat onderzoekt hoe het plan én de alternatieven ervoor zorgen dat de doelen bereikt worden. Zie ook Paragraaf 2.3 'wat staat er in een milieueffectrapport' en hoofdstuk 3 en 4 van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

Algemene doelen (2.2 Ow)	Specifieke doelen en oogmerken
Waarborgen van de veiligheid.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Borgen van aanvaardbare externe veiligheidsrisico's.</li> </ul>
Beschermen van de gezondheid.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschermen van kwetsbare groepen tegen de gevolgen van een slechte luchtkwaliteit.</li> <li>• Borgen van een aanvaardbaar geurklimaat (de bierbrouwerij)</li> <li>• Borgen van aan aanvaardbaar akoestisch klimaat als gevolg van geluid van (spoor)wegen en overige activiteiten (de bierbrouwerij).</li> </ul>
Beschermen van het milieu, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;</li> <li>• het doelmatig gebruik van energie en grondstoffen; en</li> <li>• een doelmatig beheer van afvalstoffen.</li> </ul>	Geen specifieke doelen. Let op: algemene doel is wel belangrijk, omdat bierbrouwerij Korhoen nog in het gebied is gevestigd.
Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud van cultuurhistorische waardevolle dijkzone.</li> <li>• Behoud en herstel cultuurhistorische waardevol slotenpatroon.</li> </ul>
Behoud van cultureel erfgoed.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschermen van archeologische waarden.</li> </ul>
Voorkomen van klimaatverandering.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieneutraal woongebied.</li> <li>• Bevorderen OV en fietsgebruik.</li> </ul>
Beschermen tegen gevolgen van klimaatverandering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming.</li> </ul>

Algemene doelen (2.2 Ow)	Specifieke doelen en oogmerken
Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelen van een suburbaan woonmilieu in groen-blauwe setting.</li> <li>• Hoogwaardig voorzieningenniveau.</li> </ul>
Behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten.	
Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevorderen van sociale ontmoeting en bewegen in de openbare ruimte op loopafstand.</li> </ul>
Bevorderen van omgevingskwaliteit.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelen van een suburbaan woonmilieu in groen-blauwe setting.</li> <li>• Hoge architectonische kwaliteit van bouwwerken.</li> <li>• Hoge kwaliteit openbaar gebied.</li> </ul>
Bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogwaardig woonmilieu met differentiatie in huur en koop</li> </ul>
Een adequaat verkeer- en vervoersniveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende parkeergelegenheid</li> <li>• Hoogwaardig openbaar vervoerniveau</li> <li>• Bevorderen OV en fietsgebruik.</li> </ul>

Tabel 2D: algemene en specifieke doelen

## 2.5 Activiteiten

Om de gestelde doelen te bereiken worden voor meerdere activiteiten regels opgenomen in het omgevingsplan.

Activiteit	Algemene doelen (2.2 Ow)	Gebiedsspecifieke doelen / oogmerk
<b>Activiteiten met gebruiksruimte (wonen, werken, recreëren en maatschappelijk)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activiteiten met parkeerbehoefte voor auto's en fietsen.</li> <li>• Geluidgevoelige activiteiten.</li> <li>• Luchtkwaliteitgevoelige activiteiten</li> <li>• Trillinggevoelige activiteiten</li> <li>• Geurigevoelige activiteiten</li> <li>• Activiteiten in kwetsbare gebouwen of locaties</li> <li>• Uitoefenen beroep of bedrijf aan huis</li> <li>• Gebruiken woonruimte</li> <li>• Nieuwe woonruimte</li> <li>• Exploitatie Horecabedrijf</li> <li>• Exploitatie Detailhandelsbedrijf</li> <li>• Maatschappelijke voorziening</li> <li>• Bedrijf (bereiden van voedingsmiddelen in de vorm van een bierbrouwerij).</li> </ul> <p>Voor het zelfstandig naamwoord staat een werkwoord, zoals exploiteren, gebruiken, uitoefenen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevorderen van een aantrekkelijke en bereikbare stad.</li> <li>• Waarborgen van de veiligheid.</li> <li>• Beschermen van de gezondheid.</li> <li>• Beschermen van het milieu.</li> <li>• Behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten.</li> <li>• evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</li> <li>• gebruik van bouwwerken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suburbaan woonmilieu in groen-blauwe setting.</li> <li>• Hoogwaardig woonmilieu (geen opgave voor sociale en middenhuur en sociale koop).</li> <li>• Hoogwaardig voorzieningenniveau.</li> <li>• Bevorderen OV en fietsgebruik.</li> <li>• Beschermen van kwetsbare groepen tegen de gevolgen van een slechte luchtkwaliteit.</li> <li>• Beschermen van bewoners tegen geuroverlast.</li> <li>• Beschermen van bewoners tegen geluid van (spoor)wegen en overige activiteiten.</li> </ul>
<b>Activiteiten met gebruiksruimte (Infrastructuur en water)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanleggen gemeenteweg of waterschapsweg</li> <li>• Wijzigen gemeenteweg of waterschapsweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een adequaat verkeer- en vervoersniveau.</li> <li>• Beschermen van de gezondheid en van het milieu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende parkeergelegenheid</li> <li>• Hoogwaardig openbaar vervoerniveau</li> <li>• Bevorderen OV en fietsgebruik.</li> </ul>
<b>Ruimtelijke bouwactiviteit (thema)</b>		



Activiteit	Algemene doelen (2.2 Ow)	Gebiedsspecifieke doelen / oogmerk
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwen hoofdgebouw (woningen, scholen, winkels etc)</li> <li>Bouwen bijbehorend bouwwerk (uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen etc).</li> <li>Bouwen bouwwerk, geen gebouw zijnde (brug, geluidscherm, viaduct, schuttingen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Waarborgen van de veiligheid.</li> <li>Beschermen van de gezondheid.</li> <li>Beschermen en bevorderen van de omgevingskwaliteit</li> <li>Behoud en herstel van cultuurhistorische waarden</li> <li>Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden</li> <li>Bevorderen energieneutraliteit van bouwwerken</li> <li>Bevorderen klimaatbestendig watersysteem</li> <li>Beschermen van biodiversiteit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suburbaan woonmilieu in groen-blaue setting.</li> <li>Behoud van cultuurhistorische waardevolle dijkzone.</li> <li>Hoge architectonische kwaliteit van bouwwerken.</li> <li>Ergieneutrale gebouwde omgeving.</li> <li>Beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming.</li> <li>Beschermen van kwetsbare groepen tegen de gevolgen van een slechte luchtkwaliteit.</li> <li>Beschermen van bewoners tegen geuroverlast.</li> <li>Beschermen van bewoners tegen geluid van (spoor)wegen en overige activiteiten.</li> </ul>
<b>Technische bouwactiviteit (thema)</b>		
Technische bouwactiviteit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Waarborgen van de veiligheid.</li> <li>2. Beschermen van de gezondheid.</li> <li>3. Duurzaamheid en bruikbaarheid.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ergieneutrale gebouwde omgeving.</li> </ul>
<b>Aanlegactiviteiten (thema)</b>		
Bouw- en woonrijp maken*	bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud van cultuurhistorische waardevolle dijkzone.</li> <li>Hoge kwaliteit openbaar gebied.</li> <li>Bevorderen van sociale ontmoeting en bewegen in de openbare ruimte op loopafstand.</li> <li>Behoud en herstel cultuurhistorische waardevol slotenpatroon.</li> <li>Beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming.</li> <li>Ergieneutrale gebouwde omgeving.</li> <li>Bevorderen OV en fietsgebruik.</li> <li>Beschermen van archeologische waarden.</li> </ul>
<b>Activiteiten met betrekking tot flora en fauna (thema)</b>		
Kappen van beschermde bomen en houtopstanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>het beschermen van de gezondheid</li> <li>het beschermen van de biodiversiteit</li> <li>het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden</li> <li>de beeldbepalende waarde van bomen</li> <li>de cultuurhistorische waarde van bomen]</li> </ul>	Behoud van landschappelijke en cultuurhistorisch bomen in de dijkzone.
<b>Beheer(hst xx)</b>		
Instandhouding parkeerplaatsen Ook iets over instandhouding groen?		

Tabel 2E : activiteiten die invulling geven aan de doelen

### **Nieuwe activiteit: bouw- en woonrijp maken**

Globaal kunnen bij een transformatie als deze drie fases worden onderscheiden:

1. Inrichten
2. Gebruiken
3. Beheren

De fase van **inrichten** valt uiteen in de volgende onderdelen:

- a. Bouwrijp maken: werken en werkzaamheden gericht op het geschikt maken van de gronden om te gaan bouwen
- b. Bouwen (van woningen)
- c. Woonrijp maken: werken en werkzaamheden gericht op het (her)inrichten van de openbare ruimte

Vaak worden de werkzaamheden ook in deze volgorde uitgevoerd. Anders gezegd: de openbare ruimte wordt pas ingericht nadat de woningen zijn gebouwd (ter voorkoming van schade etc). Het bouw- en woonrijp maken vormt de kern van transformaties als deze. Immers, hiermee wordt de structuur (het geraamte) van het gebied vastgelegd. Bij bouw- en woonrijp maken worden (in de context van het casco) meerdere juridische activiteiten uitgeoefend, zoals slopen, dempen en graven van water, aanleggen van kabels en leidingen, aanbrengen van verhardingen, planten etc. Omdat deze activiteiten planmatig en volgens een gedetailleerd ontwerp worden uitgevoerd ligt het voor de hand om deze activiteiten te vatten onder een verzamelactiviteit, namelijk: 'bouw- en woonrijp maken'. Daarmee heeft een initiatiefnemer (de ontwikkelaar) slechts één of twee vergunningen nodig en wellicht belangrijker nog, het stelt het bevoegd gezag in staat om een integrale afweging te maken (waar de verschillende belangen en oogmerken tegen elkaar kunnen worden afgewogen gerelateerd aan één activiteit).

#### **Bouwrijp maken**

Werken en werkzaamheden gericht om het geschikt maken van gronden om te bouwen:

- a. het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- b. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- c. het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- d. het dempen van sloten en watergangen;
- e. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- f. het afvoeren van grondwater;
- g. het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- h. het aanleggen van bouwwegen;
- i. het aanleggen en inrichten van bouwpercelen;
- j. overige voorkomende werkzaamheden.

#### **Woonrijp maken**

1. werken en werkzaamheden ten behoeve van het (her)inrichten van de openbare ruimte;
2. het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
3. het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
4. het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
5. het aanleggen van groenvoorzieningen;
6. het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

# 3 Wat moet, wil of kan ik regelen in het omgevingsplan (stap 2)?

## 3.1 Inleiding

In deze tweede stap bij het ontwerpen van een omgevingsplan worden de kaders in beeld gebracht. Het is relevant om die kaders goed te kennen voordat de regels in het omgevingsplan worden uitgewerkt. De volgende subvragen komen aan bod:

1. Betreft het een onderwerp dat door de Ow wordt geregeld?
2. Hebben rijk of provincie regels gesteld (wettelijke kaders)?
3. Welke normen en bandbreedtes gelden er?
4. Wat zijn mogelijke varianten en voorkeuren?
5. Hoe wordt het mengpaneel ingesteld (spelregels om te komen tot een bepaalde omgevingskwaliteit)?
6. Zijn er delen in de lokale verordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving?
7. Bevat de bruidsschat regels over dit onderwerp?

De vragen 2-5 vormen samen deel B van de gebiedsbeschrijving.

## 3.2 Betreft het een onderwerp dat door de Ow wordt geregeld?

In het omgevingsplan kunnen vanzelfsprekend alleen regels worden gesteld die binnen de reikwijdte van de Omgevingswet vallen. In de Omgevingswet is een niet uitputtende opsomming van het begrip fysieke leefomgeving opgenomen. Daar is vastgelegd dat de fysieke leefomgeving in ieder geval omvat:

- a. bouwwerken
- b. infrastructuur
- c. watersystemen
- d. water
- e. bodem
- f. lucht
- g. landschappen
- h. natuur
- i. cultureel erfgoed en
- j. werelderfgoed.

De onderwerpen die in deze staalkaart worden besproken (bouwwerken, planologisch gebruik, infrastructuur, water, cultureel erfgoed, lucht etc) vallen onder de reikwijdte van de Omgevingswet, ofwel gaan over de fysieke leefomgeving. Er zijn ook voorbeelden denkbaar, waarbij een onderwerp wel betrekking heeft op de fysieke leefomgeving, maar wordt gereguleerd door een bijzondere wet. Een voorbeeld daarvan is de verdeling van woonruimte. De Huisvestingswet en de gemeentelijke Huisvestingsverordening vormen voor dit onderwerpen een uitputtend wettelijk kader. Het is gelet op het bepaalde in 1.4 Ow niet toegestaan dit onderwerp via een instrument van de Omgevingswet (omgevingsplan) te reguleren.

## 3.3 Hebben rijk of provincie kaders gesteld?

In deze paragraaf wordt ingegaan op de kaders die het rijk en de provincie stellen aan de activiteiten die in deze staalkaart worden uitgewerkt. De provincie stelt zich doorgaans terughoudend op

voor zover het gaat om ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de gemeente veel afwegingsvrijheid heeft.

In het vervolg van deze paragraaf wordt aangegeven welke (instructie)regels het rijk en de provincie hebben gesteld. Er wordt eerst stil gestaan bij de (instructie)regels van het rijk, zoals opgenomen in:

1. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
2. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
3. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl); en
4. Omgevingsbesluit (Ob).

Vervolgens worden de provinciale instructieregels behandeld. Bij transformaties speelt de regelgeving van het waterschap, zoals vastgelegd in de waterschapsverordening, ook een belangrijke rol. Om die reden worden de kaders van het waterschap hier ook opgenomen.

### 3.3.1 Kaders van het rijk

#### Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Hieronder worden alleen de instructieregels benoemd die relevant zijn voor de casus (zie hst 2). Het is goed denkbaar dat bij verbreding van casus meer instructieregels van toepassing zijn. :

1. Waarborgen van de **veiligheid** (§ 5.1.2 Bkl), in het bijzonder paragraaf 5.1.2.1 (Algemene bepalingen, veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises). Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.
2. Beschermen van de **waterbelangen** (§ 5.1.3 Bkl). Net als onder voorgaande wetgeving geldt een algemene verplichting om rekening te houden met de gevolgen voor watersystemen. Daarnaast gelden specifieke instructies voor primaire waterkering, het kustfundament, groter rivieren en het IJsselmeergebied. Deze zijn niet relevant (komen niet voor in de casus).
3. Beschermen van de **gezondheid** en van het **milieu** (§ 5.1.4 Bkl). Dit betreft in ieder geval:
  - a. kwaliteit van de buitenlucht (§ 5.1.4.1);
  - b. geluid door activiteiten (§ 5.1.4.2);
  - c. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (§ 5.1.4.2a)
  - d. trillingen (§ 5.1.4.4);
  - e. bodemkwaliteit (§ 5.1.4.5); en
  - f. geur (§ 5.1.4.6), in het bijzonder § 5.1.4.6.1 dat instructieregels bevat voor activiteiten die geur veroorzaken, anders dan een rioolwaterzuivering en agrarische activiteiten.
4. Beschermen van **landschappelijke** of **stedenbouwkundige** waarden en **cultureel erfgoed** (§ 5.1.5 Bkl). Waaronder:
  - a. de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5.4); en
  - b. Cultureel erfgoed en werelderfgoed (§ 5.1.5.5).
5. Behoud van **ruimte voor toekomstige functies** (§ 5.1.6 Bkl). Waaronder:
  - a. Autosnelweg, autowegen en hoofdspoorwegen (§ 5.1.5.2); en
  - b. Landelijke fiets- en wandelroutes (§ 5.1.7.6)
6. Behoeden van **de staat en werking van infrastructuur** of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (§ 5.1.7 Bkl). Waaronder:
  - a. Landelijke fiets- en wandelroutes (§ 5.1.7.6 Bkl);
  - b. Gebruik van bouwwerken/aanwijzing woningbouwcategorieën (§ 5.1.7a Bkl); en
7. Bevorderen van de **toegankelijkheid van de openbare ruimte** voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

#### Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal bevat rijksregels voor aangewezen milieubelastende activiteiten. Bierbrouwerij Korhoen is een aangewezen mba en valt onder afdeling 3.5 (Nutssector en Industrie), paragraaf 3.5.8 Bal (voedingsmiddelenindustrie), waarvoor bovendien een vergunningplicht geldt. Er is sprake van een mba voedingsmiddelenindustrie als de kernactiviteit bestaat uit een of meer van de volgende activiteiten:

1. een IPPC-installatie die valt onder [categorie 6.4 van bijlage 1 van de Richtlijn industriële emissies](#) (Rie).
2. het slachten van meer dan 10.000 kg levend gewicht aan dieren per week.
3. het maken en bewerken van dierlijke of plantaardige oliën of vetten.

4. het maken en bewerken van voedingsmiddelen voor landbouwhuisdieren.
5. het met een stookinstallatie met een nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 100 kW maken van:
  - a. zetmeel of suiker,
  - b. vismeel of visolie,
  - c. **levensmiddelen of voeder.**

Onder de laatste categorie valt bijna alle grootschalige voedingsmiddelenproductie in Nederland. Het kan hierbij gaan om allerlei activiteiten met producten zoals groente en fruit, vleeswaren, snacks, sauzen en kruiden, maar ook het brouwen van bier. Het gaat dus niet om kleinschalig bereiden van voedingsmiddelen zoals bedrijfskantines, sportkantines of restaurants. In hst 4 en 5 zijn de inhoudelijke regels voor de mba voedingsmiddelenindustrie opgenomen. Naast de algemene regels van het Bal voor de mba moet rekening gehouden worden met de regels in het omgevingsplan. In de context van de mba voedingsmiddelenindustrie zijn dat regels over geluid en geur. Anders dan onder de voorheen geldende wetgeving bevat het Bal geen inhoudelijke regels voor de gevolgen van geur en geluid door milieubelastende activiteiten. Voor deze onderwerpen zijn instructieregels opgenomen in het Bkl, waaruit volgt dat regels over deze onderwerpen in het omgevingsplan moeten worden opgenomen.

Het Bal maakt maatwerk in principe altijd mogelijk (maatwerkregels of maatwerkvoorschriften). Dat betekent dat de gemeente, als daar een goede reden voor is, met maatwerkregels in het omgevingsplan de rijksregels kan aanvullen of daarvan kan afwijken. Dit hoeft niet expliciet in het omgevingsplan te worden aangegeven.

De **overige activiteiten** (wonen, detailhandel, maatschappelijk en horeca) vallen niet onder de werking van het Bal.

#### **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**

Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt rechtstreeks werkende regels voor het bouwen van bouwwerken en het slopen van bouwwerken. De regels in over deze activiteiten zijn gesteld met het oog op:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de gezondheid;
- het beschermen van de kwaliteit van lucht en bodem;
- het zuinig gebruik van energie en grondstoffen;
- een doelmatig beheer van afvalstoffen;
- het beperken van de kans op en de gevolgen van ongewone voorvallen; en
- het voorkomen of beperken van geluidhinder, trillinghinder, lichthinder en geurhinder.

Anders dan het Bal staat op het Bbl geen generiek maatwerk open, maar voor die onderwerpen waar dat expliciet is aangegeven. Deze hebben onder meer betrekking op de energieprestatie en milieuprestatie van gebouwen. Door de wetgever wordt een wijziging van het Bbl voorbereid om meer ruimte te bieden voor maatwerkregels/-voorschriften voor zon op dak bij industriefuncties. In de staalkaart Bestaand bedrijventerrein en de staalkaart Energietransitie wordt hieraan aandacht besteed. Gelet op bovenstaande heeft het Bbl een exclusief en uitputtend karakter.

Ten slotte staan in het Bbl ook regels die gelden als in het omgevingsplan voorschriftengebieden zijn aangezet binnen de **aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheid in verband met explosies, brand of toxische stoffen.**

#### **Omgevingsbesluit (Ob)**

In het Omgevingsbesluit zijn onder meer de regels opgenomen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en is aangegeven in welke gevallen er voor het wijzigen van het omgevingsplan een plan- of project-MER moet worden gemaakt. Voor het wijzigen van het omgevingsplan met betrekking tot een stedelijk ontwikkelingsproject moet een m.e.r. worden gedaan. De vorm is afhankelijk

van de vraag of activiteiten in het omgevingsplan direct worden toegestaan (dan eerst een project-m.e.r.-beoordeling en daarna eventueel een project-MER) of dat het omgevingsplan kaderstellend is voor die activiteiten (dan direct een plan-MER-plicht of eventueel eerst een plan-m.e.r.-beoordeling). Zie over de m.e.r.-plicht ook de bijlage bij de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

Bij een (plan- of project-)m.e.r.-beoordeling beoordeelt het bevoegd gezag of de milieugevolgen van het plan dusdanig zijn, dat een MER vereist is. Alleen onder voorwaarden is er géén sprake van een directe plan-m.e.r.-plicht, maar kan worden volstaan met een plan-m.e.r.-beoordeling. Zie hierover ook de bijlage bij de genoemde handreiking.

### 3.3.2 Provincie

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Voor het plangebied zijn de volgende instructieregels relevant (gebaseerd op de geconsolideerde omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland):

1. **Ladder voor duurzame verstedelijking:** de motivering van de wijziging van het omgevingsplan gaat in op ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij bij voorkeur verwezen wordt naar een regionale woonvisie.
2. **Detailhandel** is alleen toegestaan op gronden:
  - a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
  - b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
  - c. in een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie;
  - d. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra; en
  - e. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.

### 3.3.3 Lokale verordeningen

De staalkaart transformatie wordt opgesteld in de geconsolideerde versie van het Casco. Hierin zijn reeds diverse activiteiten geïntegreerd die voorheen in gemeentelijke verordeningen waren opgenomen, zoals kappen en het maken van een uitweg. Tussen deze activiteiten en de activiteit 'bouw- en woonrijp maken' ontstaat een interessante samenloop. Immers de activiteit 'bouw- en woonrijp maken' kan ook betrekking hebben op kappen en het maken van een uitweg. De regeling zou zo moeten worden ingericht dat met een vergunning voor 'bouw- en woonrijp maken' de verplichting om een vergunning voor een uitweg aan te vragen of boom te kappen komt te vervallen. Nadat het bouw- en woonrijp maken is afgerond zouden de ambtsgebied brede regels weer van toepassing moeten zijn.

### 3.4 Welke normen en bandbreedtes gelden er?

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Algemeen bekend is dat deze afwegingsruimte is vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. basistype instructieregels (van licht naar zwaar: betrekken bij, rekening houden met en in acht nemen);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die worden geboden.

In het Handboek opstellen omgevingsplan wordt hier uitvoerig op ingegaan (zie paragraaf 2.3.2 over het Bkl, onder Rijkskaders).

Voor de meeste thema's waarvoor het Bkl instructieregels bevat geldt het basistype 'rekening houden met' in combinatie met de hoofdnorm van 'aanvaardbaarheid'. Dit geldt ook voor de thema's die in deze staalkaart bijzondere aandacht krijgen: geur (vanwege de bierbrouwerij), geluid (vanwege het spoor, de weg, de bierbrouwerij en evenementen) en externe veiligheid (vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en weg). In het algemeen geldt dat voldaan wordt aan de aanvaardbaarheidseis uit art. 5.59 Bkl (geluid), art. 5.92 (geur) en art. 5.83 Bkl (externe veiligheid) voldaan als gebruik wordt gemaakt van de standaardwaarden van het Bkl. Voor geluid (door de bierbrouwerij) geldt een standaardwaarde in de dagperiode van 45 dB(A). De praktijk wijst uit – en dat geldt ook in deze casus – dat lang niet altijd aan deze standaardwaarde kan worden voldaan. Artikel 5.66 Bkl biedt de mogelijkheid om in dat geval hogere waarde vast te stellen. Van deze bevoegdheid wordt in deze staalkaart gebruik gemaakt. Dit vergt wel een goede motivering, waarbij in de kern moet worden uitgelegd waarom sprake is van goede balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Daarbij moet niet uit het oog verloren worden dat daarbij niet alleen naar de thematische normwaarde moet worden gekeken, maar ook naar cumulatie (andere vormen van geluid en andere vormen van hinder, zoals lucht, geur, maar ook omgevingskwaliteit). Daarnaast gelden nog een aantal flexibiliteitsopties. De hier beschreven systematiek van het Bkl ziet er voor het thema geluid (door activiteiten) schematisch als volgt uit (zie afbeelding 3.1). In het Handboek opstellen omgevingsplan zijn vergelijkbare schema's uitgewerkt voor geluid door (spoor)wegverkeer, externe veiligheid, geur en trillingen.

Geluidhinder			
Toepassingsbereik:			
-Toelaten van een activiteit, anders dan wonen, die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw			
-Toelaten van een geluidgevoelig gebouw			
Hoofdnorm (naast "rekening houden met" art. 5.59 lid 1): Geluid op geluidgevoelige gebouwen is aanvaardbaar (art. 5.59 lid 2)			
Anders dan door specifieke activiteiten			
Route 1: Aanvaardbaar door overnemen waarden (art. 5.64 lid 1)		Route 2: Flexibiliteitsopties (art. 5.64 lid 2)	
5.65	Standaardwaarden en grenswaarden	5.66	Hogere waarden tot aan grenswaarden uit tabel 5.66 opnemen of lagere waarden. Ook andere waarde (lid 1).
		5.67	Maximaal geluidniveau in de dagperiode bepalen
		5.68	Waarden niet laten gelden bij festiviteiten
		5.69	Afwijken van waar waarden gelden
		5.70	Geen waarden vaststellen
		5.71	Andere regels in plaats van de waarden stellen

Figuur 3.1: Schematische weergave afwegingsruimte geluid door activiteiten (uit: Handboek opstellen omgevingsplan, figuur 2.1)

Geur door activiteiten (anders dan door agrarische activiteiten en zuiveringstechnisch werk) is een voorbeeld van een thema waarvoor geen standaardwaarden met bandbreedte zijn opgenomen in het Bkl. Er geldt slechts dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid), naast de hoofdnorm "rekening houden met". Met andere woorden, het is volledig aan de gemeente om de "aanvaardbaarheidseis" zelf in te vullen. Vaak zijn hiervoor al bestaande beleidsregels aanwezig. Ook voor aanvaardbaarheid van geur spelen elementen voor de motivering zoals die uit bestaande jurisprudentie volgen een rol.

### 3.5 Wat zijn mogelijke varianten en voorkeuren?

Met betrekking tot het plangebied springt een aantal zaken in het oog:

1. de potentie van het gebied als rustig woongebied (800-1.200 woningen) vanwege de ligging aan een historische dijkzone en de nabijheid van het buitengebied;
2. bestaand groen en het slotenpatroon die structuur en kwaliteit aan het gebied geven; en
3. de goede bereikbaarheid van het gebied, mede in aanmerking genomen dat in de toekomst mogelijk een halte wordt gerealiseerd.

Daar staat tegenover

4. de relatief hoge geluidbelasting als gevolg van de snelweg, de provinciale weg en het spoor;

5. geluid- en geurbelasting van bierbrouwerij Korhoen; en
6. de veiligheidsrisico's die samenhangen met vervoer over de snelweg, provinciale weg en het spoor.

Als beide met elkaar worden gecombineerd ontstaan varianten en voorkeuren.

1. Optimale veiligheid: bouwen binnen aandachtsgebied brand, explosie en gifwolk niet toegestaan;
2. Optimaal akoestisch woonmilieu: woningen voldoen aan de geluidgrenswaarden die in de omgevingsvisie zijn opgenomen. Dit betekent dat er minder woningen gebouwd kunnen worden.
3. Maximaal wonen: vanwege het tekort aan woningen wordt de ruimte voor wonen optimaal benut. Dit betekent dat de doelen voor veiligheid en geluid niet worden gehaald.
4. Optimaal behoud van bestaande groen- en waterstructuren: net als voor geluid en veiligheid geldt dat dit ten koste gaat van het doel om een woongebied te realiseren.

In het MER is in beeld gebracht wat de consequenties van deze keuzes zijn en hoe met compenserende maatregelen het doel uit de gebiedsvisie (aantrekkelijk suburbaan woongebied) toch kan worden gehaald. Onderstaande tabel is daarvan een samenvatting. Zie ook hoofdstuk 4 van de handreiking 'milieueffectrapportage voor omgevingsplannen'.

Activiteit met gebruiksruimte	Randvoorwaarde/conditie	Gevolgen	Compensatie	Doel/oogmerk
Wonen langs snelweg en spoor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluid rijksweg: maximaal 60 dB(A).</li> <li>• Groepsrisico maximaal 0,75x oriëntatiewaarde</li> </ul>	Wonen in delen plangebied niet mogelijk, tenzij dove gevels worden toegelaten en een hoger GR wordt geaccepteerd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grotere buitenruimte geluidluwe zijde (10 m<sup>2</sup>).</li> <li>• Groen, water en speelruimte op loopafstand (100 m).</li> <li>• Zicht op dijkzone (behoud van waardevolle groen- en waterstructuur).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschermen tegen geluid</li> <li>• Bevorderen bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte</li> <li>• Hoge kwaliteit openbaar gebied</li> </ul>
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aantal woningen minimaal 800 voor het gehele plangebied.</li> </ul>	Relatief geluidbelast woongebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• meer woningen toestaan in zone langs snelweg + hogere bouwhoogte. Bebouwing heeft afscherpende werking, wat bijdraagt aan woonkwaliteit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvaardbare akoestische woonomgeving</li> <li>• suburbaan woongebied (het mag niet te druk worden)</li> </ul>
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• behoud van het bestaande slotenpatroon</li> </ul>	Doelstelling om 800 woningen te realiseren kan in het gedrang komen. Daarvoor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,2 punt strengere BENG norm; of</li> <li>• Dak uitrusten met zonnepanelen.</li> <li>• Terugbrengen van water elders in openbare ruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een natuurswembad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming.</li> <li>• Energieneutrale gebouwde omgeving.</li> </ul>
Wonen	Aanvaardbaar geluidklimaat Aanvaardbaar geurklimaat	Wonen binnen geluid- en geurcontour niet mogelijk, tenzij tijdelijke wordt afgeweken.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groen, water en speelruimte op loopafstand (100 m).</li> <li>• Gevelwering van minimaal 30 dB(A), zodat binnenniveau optimaal is (= strengere norm).</li> <li>• Open houden zichtlijnen waardevolle dijkzone.</li> <li>• Ruimere percelen (ten minste 200 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	
Horeca	Behoud van waardevolle dijkzone	Geen horeca vanwege oppervlakteverlies dijkzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanleg plas-draszones</li> <li>• Herstellen van meander</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud van cultuurhistorische waardevolle dijkzone.</li> <li>• Verbeteren biodiversiteit</li> </ul>

Tabel 2F: Behalen van doelen met compenserende maatregelen

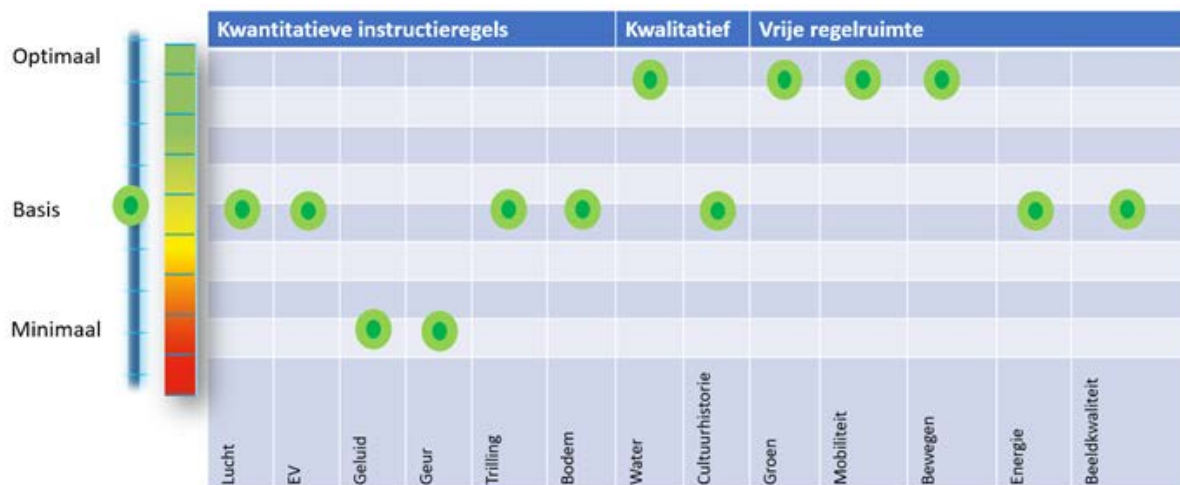


### 3.6 Hoe wordt het mengpaneel ingesteld?

Het mengpaneel geeft in één beeld weer welke kwaliteit per onderdeel van de fysieke leefomgeving wordt nagestreefd en wat de integrale na te streven kwaliteit is (op gebiedsniveau). Het vormt tevens een waarborg en motivering dat de doelen voor het gebied worden gehaald en daarmee dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De systematiek van het mengpaneel is niet nieuw, maar is reeds geïntroduceerd en uitvoerig beschreven in de Nota van Toelichting van het Bkl. Ook heeft de provincie Utrecht dit instrument (al in 2015) omarmd in de [Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling](#). Uitgangspunt van deze leidraad is dat het gemeentelijk grondgebied in elf gebiedstypen is onder te verdelen. De indeling in gebiedstypen is gebaseerd op ruimtelijke, milieukundige en functionele kenmerken. Per gebiedstype kan een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel (= mengpaneel) worden opgesteld. Waardevol aan de systematiek van de provincie Utrecht is dat per (sub)thema (meetbare) indicatoren zijn benoemd, zodat per thema een score kan worden berekend. Dit maakt het mogelijk om de integrale gebiedskwaliteit in beeld te brengen. Er worden daarbij drie ambitieniveaus onderscheiden: minimaal, basis en optimaal. Bij opstellen van het mengpaneel is gebruik gemaakt van de systematiek (in het bijzonder de indicatoren) van de provincie Utrecht.

Om de transformatie tot hoogwaardig en groen suburbaan woongebied mogelijk te maken zal van enkele gemeentelijke grenswaarden, zoals opgenomen in de omgevingsvisie, moeten worden afgevoerd. Uit het MER is namelijk gebleken dat bij het maximaal invullen van het omgevingsplan enkele grenswaarden kunnen worden overschreden. Dit geldt in het bijzonder voor de thema's geluid, geur en externe veiligheid. Er mag echter geen sprake zijn van een stapeling van afwijkingen, waardoor het doel (hoogwaardig suburbaan woongebied) in gedrang komt. De onderstaande afbeelding illustreert welke keuzes de gemeente voor de verschillende thema's heeft gemaakt en daarmee hoe het mengpaneel voor de fysieke leefomgeving is ingesteld.



Figuur 3.2: Mengpaneel

#### Toelichting mengpaneel

##### 1. Instructieregels/vrije regelruimte

In het mengpaneel wordt onderscheid gemaakt tussen thema's waarvoor instructieregels gelden (opgenomen in hst 5 Bkl) en thema's waarvoor dat niet geldt. Deze laatste categorie wordt aangeduid als vrije regelruimte. Een tweede onderscheid is dat tussen kwantitatieve en kwalitatieve instructieregels. Geluid is een typisch voorbeeld van een kwantitatieve instructieregel, waarbij concreet (uitgedrukt in dB(A)'s) wordt aangegeven wat een aanvaardbaar geluidniveau is. Van de kwantitatieve instructieregels moeten de kwalitatieve instructieregels worden onderscheiden. Voor het thema water geldt dat bijvoorbeeld dat 'rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het waterbeheer' en voor nieuwe stedelijk ontwikkeling geldt dat rekening wordt

gehouden met de 'behoefte'. De instructieregels bevatten voor deze thema's geen concrete, meetbare, eenheden wanneer hieraan voldaan wordt. Het bevoegd gezag moet dit motiveren (aan de hand van beleid):

## 2. Onderverdeling in subthema's

Voor de meeste thema's geldt dat een verdere onderverdeling in subthema's wenselijk en nodig is. Nodig, omdat de instructieregels in het Bkl ook uitgaan van een dergelijke onderverdeling. Geluid wordt bijvoorbeeld onderverdeeld in 'geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen' en 'geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten'. Onder specifieke activiteiten worden windturbines en schietbanen verstaan. In de onderstaande tabel is aangegeven welke subthema's worden onderscheiden. Daarbij zij opgemerkt dat per gebiedstype moet worden geïnventariseerd welke thema's en subthema's van toepassing zijn. Er kunnen thema's afvallen of juist worden toegevoegd.

Thema	Subthema
Lucht	Luchtkwaliteit
Externe veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsgebonden risico</li> <li>• Groepsrisico</li> </ul>
Geluid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluidbelasting wegverkeer en spoorwegverkeer</li> <li>• Geluid door activiteiten</li> </ul>
Geur	Geurhinder
Trillingen	Trillingen door activiteiten
Bodem	Bodemkwaliteit (milieukundig)
Water	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Water in het gebied</li> <li>• Natuurvriendelijke oevers</li> <li>• Vasthouden regenwater</li> <li>• Hemelwaterafvoer</li> <li>• Waterveiligheid</li> </ul>
Cultuurhistorie	Monumenten (gebouwd) Archeologie
Groen	Groen in het gebied
Mobiliteit	Bereikbaarheid OV en fiets
Bewegen	Beweeg- en speelplaatsen in de wijk
Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieverbruik</li> <li>• Opwekking duurzame energie</li> </ul>
Beeldkwaliteit	Uiterlijk van gebouwen

Tabel 3A: Thema's en subthema's.

## 3. Indicatoren

Per subthema zijn indicatoren benoemd, zodat het mogelijk is om een score aan het thema te hangen. Voor de meeste indicatoren is aangesloten bij de indicatoren die het Bkl hanteert (geluid, lucht, externe veiligheid, trillingen en bodem). Voor de thema's waarvoor kwalitatieve instructies gelden of die onder de vrije regelruimte vallen zijn indicatoren opgesteld. Daarbij is aangesloten bij de leidraad duurzame gebiedsontwikkeling van de provincie Utrecht (2015).

Thema	Subthema	Indicatoren
Lucht	Luchtkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal woningen in N02 contouren</li> <li>• Aantal woningen in PM10 contouren</li> </ul>
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeer kwetsbare gebouwen in PR-contouren</li> <li>• Kwetsbare gebouwen en locaties binnen PR-contouren</li> <li>• Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties binnen PR-contouren</li> </ul>

Thema	Subthema	Indicatoren
	Groepsrisico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties binnen aandachtsgebieden 'brand', 'explosie' en 'gikfwolk'.</li> <li>• Hoogte GR</li> </ul>
Geluid	Geluidbelasting wegverkeer en spoorwegverkeer	Aantal woningen binnen geluidcontour (dBLden)
	Geluid door activiteiten	Aantal woningen binnen geluidcontour (dB(A) Letm)
Geur	Geurhinder	Aantal woningen in geurcontouren
Trillingen	Trillingen door activiteiten	Aantal woningen binnen trillingcontour
Bodem	Bodemkwaliteit (milieukundig)	Bodemfunctieklasse
Water	Water in het gebied	% open water
	Natuurvriendelijke oevers	% van de oevers natuurvriendelijk ingericht
	Vasthouden regenwater	% onverhard
	Hemelwaterafvoer	% afgekoppeld verhard oppervlak
	Waterveiligheid	Aantal woningen / utiliteitsgebouwen in risicogebieden
Cultuurhistorie	Archeologie	Archeologische verwachtingswaarde
Groen	Groen in het gebied	% groen en inrichting (speciale elementen)
Mobiliteit	Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot station</li> <li>• Aantal woningen binnen 400 m tot bushalte</li> </ul>
Bewegen	Beweeg- en speelplaatsen in de wijk	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. % speel- en beweegplaatsen</li> <li>2. Aantal woningen binnen 500 m van speel- en beweegplaatsen</li> <li>3. Aantal woningen binnen 250 m van langzaam verkeersroute</li> </ol>
Energie	Energieverbruik Opwekking duurzame energie	BENG-score
Beeldkwaliteit	Uiterlijk van gebouwen	welstandsniveau

Tabel 3B: Indicatoren per (sub)thema

### 3. Kwaliteitsniveaus

Per indicator zijn drie ambitieniveaus beschreven.

#### 1. Minimale kwaliteit

Dit is het laagste, vaak wettelijk verplichte, minimum kwaliteitsniveau waar altijd tenminste aan moet worden voldaan.

#### 2. Basiskwaliteit

Dit is het kwaliteitsniveau dat als passend voor het betreffende gebiedstype wordt beschouwd. Het gaat hierbij om een (wezenlijk) hoger kwaliteitsniveau dan het wettelijke minimum.

#### 3. Optimale kwaliteit

In het onderstaande schema is per thema het kwaliteitsniveau vastgelegd, uitgedrukt in meetbare eenheden.

Thema	Subthema	Indicatoren	Kwaliteitsniveau
Lucht	Luchtkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aantal woningen in NO<sub>2</sub> contouren</li> <li>Aantal woningen in PM<sub>10</sub> contouren</li> </ul>	<b>Basis</b> 100% van de woningen binnen 20 µg/m <sup>2</sup> (NO <sub>2</sub> en PM <sub>10</sub> )
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeer kwetsbare gebouwen in PR-contouren</li> <li>Kwetsbare gebouwen en locaties binnen PR-contouren</li> <li>Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties binnen PR-contouren</li> </ul>	<b>Basis</b> Geen zeer kwetsbare en (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties binnen PR 10-6 contour
	Groepsrisico	Hoogte groepsrisico	<p><b>Basis</b> Binnen <b>brandaandachtsgebied</b> geen zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties</p> <p>Binnen <b>explosieaandachtsgebied</b> geen zeer kwetsbare gebouwen</p> <p>Binnen <b>explosieaandachtsgebied</b> zijn kwetsbare gebouwen toegestaan, mits groepsrisico niet meer dan 0,75 orientatiewaarde bedraagt.</p>
Geluid	Geluidbelasting wegverkeer en spoorwegverkeer	Aantal woningen binnen geluidcontour (dBLden)	<b>Minimaal</b> 20% woningen 58 < Lden < 63 80% woningen Lden < 58
	Geluid door activiteiten	Aantal woningen binnen geluidcontour (dB(A) Letm)	<b>Minimaal</b> 95% van de woningen < 50 Letm dB(A) 5% 50 dB(A) < Letm < 55 dB(A)
Geur	Geurhinder	Aantal woningen in geurcontouren	<b>Minimaal</b> 5% woningen tussen 1 - 3 ge/m <sup>3</sup> en 95% < 0,5 ge/m <sup>3</sup>
Trillingen	Trillingen door activiteiten	Aantal woningen binnen trillingcontour	<b>Basis</b> Geen trillinggevoelige gebouwen binnen 0,2 V <sub>max</sub> contour.
Bodem	Bodemkwaliteit (milieukundig)	Waarden per aangewezen stof als bedoeld in bijlage XIIB	<b>Basis</b> PM
Water	Water in het gebied	% open water	<b>Optimaal</b> 10%
	Natuurvriendelijke oevers	% van de oevers natuurvriendelijk ingericht	<b>Optimaal</b> 25%
	Vasthouden regenwater	% onverhard	<b>Optimaal</b> 67%
	Hemelwaterafvoer	% afgekoppeld verhard oppervlak	<b>Optimaal</b> 100% afgekoppeld in combinatie met hergebruik of infiltratie
	Waterveiligheid	Bereikbaarheid van schuillocaties	<b>Optimaal</b> 60% van de gebouwen in Amstelveen heeft een verblijfsruimte hoger dan 4,5 m ten opzichte van maaiveld
Cultuurhistorie	Archeologie	Archeologische verwachtingswaarde	<b>Basis</b> Bij bodemingrepen dieper dan 1 m is onderzoek nodig.
Groen	Groen in het gebied	% groen en inrichting (speciale elementen)	<b>Optimaal</b> 30% groen, waarvan 20% met extra kwaliteit
Mobiliteit	Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afstand tot station</li> <li>Aantal woningen binnen 400 m tot bushalte</li> </ul>	<b>Optimaal</b> Stoptrein station op 1 km Elke woning op 400 m van bushalte

Thema	Subthema	Indicatoren	Kwaliteitsniveau
Bewegen	Beweeg- en speelplaatsen in de wijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• % speel- en beweegplaatsen</li> <li>• % woningen binnen 500 m van speel- en beweegplaatsen</li> <li>• Aantal woningen binnen 250 m van langzaam verkeersroute</li> </ul>	<b>Optimaal</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% van het netto woongebied gereserveerd voor speel- en beweegplaatsen, waarvan 3% voor leeftijd 0-19.</li> <li>• 100 %</li> <li>• 100 %</li> </ul>
Energie	Energieverbruik Opwekking duurzame energie	BENG-score	PM
Beeldkwaliteit	Uiterlijk van gebouwen	welstandsniveau	hoog

Tabel 3C: Kwaliteitsniveau per (sub)thema

**Schuillocaties:** Met schuillocaties worden plekken bedoeld die ten tijde van een overstroming veilig en droog blijven, zodat mensen hier kunnen blijven tot ze gered worden of zelf kunnen vluchten. Hiervoor is een droge verblijfsruimte nodig (boven de 4.5m vanaf maaiveld) en een manier om de droge verblijfsruimte te verlaten boven de maximale overstromingsdiepte.

# 4 Hoe wil ik het regelen (stap 3)?

In de derde stap van de ontwerp vragen staat de 'hoe-vraag' centraal. Deze stap heeft daarmee een meer wetgevingstechnisch karakter. Omdat de Omgevingswet veel nieuwe instrumenten en regeltechnieken kent (in vergelijking met het bestemmingsplan nu) is het zinvol en noodzakelijk hierbij stil te staan. Tegelijkertijd zijn de gevolgen van deze keuzes beslist niet alleen technisch van aard. Zo zijn de keuzes die u in deze stap maakt van invloed op het VTH-werkproces in de beheerfase van het plan.

## 4.1 Activiteit in- of uitsluiten

In deze paragraaf staat de vraag centraal of activiteiten expliciet worden toegelaten of verboden of dat – net als het Bal dat doet – alleen regels worden activiteiten worden gesteld. Als het antwoord op deze vraag bevestigd zijn er twee technieken om activiteiten toe te laten of te verbieden, namelijk door activiteiten **in te sluiten** of **uit te sluiten**. Insluiten houdt in dat een aantal benoemde activiteiten wordt toegestaan en dat alle andere activiteiten zijn verboden; uitsluiten houdt in dat alle activiteiten zijn toegestaan met uitzondering van een aantal verboden activiteiten. In het Handboek opstellen omgevingsplan (par 3.2) is een uitgebreidere toelichting over dit onderwerp opgenomen.

In deze staalkaart is er voor gekozen om te werken met insluiten. Een belangrijke overweging hiervoor is dat in de omgevingsvisie een duidelijke keuze is gemaakt voor de functionele kleur van het gebied. Waterwijk moet een woongebied worden met de daarbij behorende functie. Er is met andere woorden geen behoefte om ruimte te laten aan andersoortige activiteiten met gebruiksruimte. Door alleen de activiteiten met gebruiksruimte die gewenst zijn in te sluiten, zijn alle andere activiteiten met gebruiksruimte verboden.

De toelating van activiteiten wordt aangestuurd in hst 4 (aanwijzingen fysieke leefomgeving) over de band van de gebiedstypen. Per gebiedstype (het grondgebied is onderverdeeld in een xx-aantal gebiedstypen, die elkaar niet overlappen, maar aan elkaar grenzen) is een selectie opgenomen van toegelaten activiteiten met gebruiksruimte. Het werkingsgebied van de toegelaten activiteiten met gebruiksruimte komt in beginsel overeen met het werkingsgebied van het gebiedstype, tenzij er redenen zijn om het werkingsgebied nader te begrenzen. Overige activiteiten (zoals bouwen, aanleggen, kappen) worden eveneens geselecteerd (aan- of uitgezet), maar niet expliciet toegelaten. Dit geldt alleen voor de activiteiten met gebruiksruimte.

## 4.2 Specificaties

Een volgende stap is om specificaties op te stellen. Specificaties zijn condities en randvoorwaarden waaronder activiteiten mogen worden verricht. De specificaties zijn ontleend aan de gebiedsbeschrijving en het mengpaneel. De specificaties richten zich op de volgende hoofdgroepen van activiteiten:

1. Activiteiten met gebruiksruimte, in het bijzonder wonen;
2. Ruimtelijke bouwactiviteit ;
3. Technische bouwactiviteit; en
4. Bouw- en woonrijp maken.

Vertrekpunt van het casco is om regels (en daarmee ook specificaties) zo algemeen mogelijk te stellen en waar nodig – gekoppeld aan de activiteit – aanvullingen te doen. Dit kan geïllustreerd worden aan de hand van het thema geluid door activiteiten, dat is opgenomen in de staalkaart

Bedrijventerrein. De regeling geldt voor het hele ambtsgebied (en voor alle activiteiten die geluid op een geluidgevoelig gebouwen veroorzaken). Bij horeca en detailhandel zijn aanvullingen gedaan, zodat stemgeluid en geluid door winkelwagens ook is gereguleerd.

Gelet op bovenstaande zijn de specificaties gelaagd opgebouwd, waarbij drie categorieën worden onderscheiden:

1. Specificatie voor thema's (werkingsgebied ambtsgebied): bijvoorbeeld geluid, geur en trillingen door activiteiten.
2. Specificaties gebiedstype (werkingsgebied gebiedstype): bijvoorbeeld geur door agrarische activiteiten.
3. Specificaties voor activiteiten: bijvoorbeeld stemgeluid bij horeca.

### **Specificaties activiteiten met gebruiksruimte: wonen**

#### **Luchtkwaliteit**

- Geen woningen binnen 20 ug/m<sup>2</sup> contour (NO<sub>2</sub> en PM10)
- Houtstook verboden

#### **Externe veiligheid**

- Geen zeer kwetsbare en (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties binnen PR 10-6 contour van spoor, snelweg en provinciale weg
- Binnen brandaandachtsgebied geen zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties
- Binnen explosieaandachtsgebied geen zeer kwetsbare gebouwen
- Binnen explosieaandachtsgebied zijn kwetsbare gebouwen toegestaan, mits groepsrisico niet meer dan 0,75 orientatiewaarde bedraagt.
- Maatregelen: explosie aandachtsgebied wordt tevens aangewezen als explosievoorschriftengebied, zodat extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing zijn. Het gaat bijvoorbeeld om extra eisen aan de brandwerendheid en de brandklasse van een gebouw. Deze eisen gelden voor nieuwbouw. Voor bestaande bouw gelden geen extra bouwvoorschriften.

#### **Geluid door wegen en spoorwegen**

- Geluidbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer op de gevel van geluidgevoelige gebouwen is niet meer dan:  
Xx snelweg  
Xx spoorweg  
Xx provinciale weg
- Cumulatieve geluidbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer is niet meer dan.
- Dove gevels zijn alleen toegestaan binnen het aandachtsgebied 'geluid – dove gevels'.
- Iedere woning op de begane grond een gevel heeft waar de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde(n) als bedoeld in artikel xx Bkl;
- Iedere grondgebonden woning met meerdere bouwlagen een gevel heeft waarin ter plaatse van te openen delen de geluidbelasting voldoet standaardwaarde(n) als bedoeld in tabel 5.78t Bkl;
- Iedere gestapelde woning heeft een gevel waarin ter plaatse van te openen delen de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde(n) als bedoeld in tabel 5.78t Bkl;
- het bepaalde onder b geldt niet voor zolderverdiepingen van grondgebonden woningen op de derde bouwlaag of hoger;
- Iedere woning heeft een buitenruimte waar voldaan wordt aan standaardwaarde(n) als bedoeld in tabel 5.78t Bkl;
- onder een buitenruimte kan mede worden verstaan een serre of afgesloten balkon, voor zover in die ruimte sprake is van buitenlucht condities;
- in de woning zijn minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) geluidluw, ter plaatse van de te openen delen;
- de geluidwering van de gevel wordt berekend aan de hand van de cumulatieve geluidbelasting

van alle wegen rijkswegen, lokale wegen inclusief 30 km-wegen), spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen; en

- dove gevels zijn alleen toegestaan voor woningen binnen het aandachtsgebied aanduiding 'geluid – dove gevel' als bouwkundige maatregelen ter voorkoming van een dove gevel niet doelmatig blijken.

#### **Geluid door activiteiten (bierbrouwerij Korhoen)**

- binnen het 'aandachtsgebied – geluidcontour' zijn geluidgevoelige gebouwen toegestaan als voldaan wordt aan:  
Gevelwering van minimaal 30 dB(A);  
Buitenruimte is gesitueerd aan geluidluwe zijde; en  
Ruimere percelen (ten minste 200 m<sup>2</sup>).

#### **Geur door activiteiten (bierbrouwerij Korhoen)**

- binnen het 'aandachtsgebied – geurcontour' zijn geurgevoelige gebouwen toegestaan als voldaan wordt aan:
- Ruimere percelen (ten minste 200 m<sup>2</sup>); en
- Buitenruimte is gesitueerd aan geurarme zijde.

#### **Trillingen**

- binnen het aandachtsgebied – trillingen spoor zijn geen trillinggevoelige gebouwen toegestaan.

#### **Woonprogramma**

- maximaal 800 woningen (volgend uit regionale afspraken)
- aantal woningen niet meer dan 20/ha

#### **Mobiliteit**

- voorzien is in voldoende parkeergelegenheid (LET OP: naar keuze kan deze open norm worden uitgewerkt inparkeernormen per type woningen).

### **4.3 Type regel kiezen**

Op grond van de Omgevingswet kennen de regels over activiteiten de volgende verschijningsvormen:

- Activiteit niet regelen (let op: als wordt gekozen voor het insluiten van activiteiten, zijn ze pas toegestaan als ze expliciet worden benoemd)
- Activiteit toestaan onder algemene regels:
  - a. alleen specifieke zorgplicht
  - b. verder uitgewerkte algemene regels
  - c. i.c.m. informatieplicht (er moeten gegevens en bescheiden worden ingediend)
  - d. i.c.m. meldplicht (art. 4.4 Ow)
- Activiteit verbieden zonder omgevingsvergunning (art. 5.1 Ow)
- Activiteit 'absoluut' verbieden

Deze verschijningsvormen kunnen bij het opstellen van het omgevingsplan als 'ladder' worden gehanteerd. Er wordt steeds bovenaan de lijst begonnen: dat wil zeggen dat er bijvoorbeeld pas een vergunningplicht (3) in het omgevingsplan wordt geïntroduceerd als de daaraan voorafgaande verschijningsvormen (1 t/m 2d) voor een adequate regeling van de activiteit niet volstaan.

Bij de keuze van de inzet van instrumentarium speelt mee in hoeverre en op welk niveau al keuzes zijn gemaakt voor de inrichting van het gebied. Zoals hiervoor besproken zijn voor deelgebied 2 al verregaande keuzes gemaakt. De ligging en begrenzing van de bouwvelden is bekend. Dit geldt ook voor de wegen, groenvoorzieningen en water. Om die reden kan het starten/verrichten van activiteiten in deelgebied 2 toegelaten worden onder het stellen van algemene regels, waar nodig in combinatie met een meldplicht. Dit geldt bijvoorbeeld voor de ruimtelijke bouwactiviteit, waarbij de meldplicht het bevoegd gezag de ruimte geeft om na te gaan



of voldaan wordt aan de algemene regels die gelden voor het verrichten van een bouwactiviteit. Voor deelgebied 1 en 3 geldt dat het verrichten van activiteiten (zoals bouw- en woonrijp maken) is gekoppeld aan een vergunningplicht. Voor tal van onderwerpen moet door het bevoegd gezag beoordeeld worden of voldaan wordt aan de kwaliteitseisen.

#### 4.4 Normen stellen

Een belangrijke vraag bij het ontwerpen van het omgevingsplan is of de materiele normen die worden gesteld eenmalig worden getoetst of permanent blijven gelden. Eenmalig toetsen bij vergunningverlening voor een nieuwe woning gaat bijvoorbeeld over niet meer dan x dB(A) geluidbelasting op de gevel, permanent toetsen gaat bijvoorbeeld over niet meer dan x dB(A) geluidemissie bij een bedrijf).

Regels die eenmalig gelden worden niet opgenomen in direct werkende regels, maar moeten worden verbonden aan een informatie-, meld-, of vergunningplicht. Regels die voortdurend gelden worden juist wel opgenomen in direct werkende algemene regels.

In paragraaf 4.2 is al aangegeven voor welke activiteiten een informatie-, meld-, of vergunningplicht geldt. De regels die voor deze activiteiten werken eenmalig. Daar tegenover staat dat er voor bestaande veehouderijen en andere bedrijven permanent regels gelden voor onder andere geluid en geur.

#### *Cumulatieve effecten*

Regels die betrekking hebben op cumulatieve effecten laten zich niet goed regelen via direct werkende voortdurende regels. Het gaat hierbij om regels met als kenmerk 'alle activiteiten veroorzaken gezamenlijk niet meer dan x eenheden'. Bij overtreding van die norm is namelijk geen overtreder zijn aan te wijzen; in het bestuursrecht is er niet zoiets als een groepsovertreding. Dergelijke regels zijn gekoppeld aan een eenmalig toets moment. Een voorbeeld daarvan is uitbreiding van een veehouderij of de vestiging van een nieuwe woning. In beide gevallen wordt ook getoetst op cumulatie via resp. emissie en immissieregels.

#### 4.5 Uniforme regels

Als onderdeel van de regels wordt door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt het werkingsgebied van de regels genoemd. Het werkingsgebied kan het gehele gemeentelijke grondgebied zijn, maar ook een of meer delen daarvan. Het koppelen van werkingsgebieden aan de regels is een belangrijk element van het omgevingsplan. Door deze koppeling is een regel in het DSO-LV alleen zichtbaar op de locaties waar deze werking heeft. In paragraaf 4.2 is hier eerder ook al bij stil gestaan.

#### 4.6 Register bijhouden

Met het oog op het beschermen van de fysieke leefomgeving kan het nodig zijn om activiteiten te begrenzen (limiteren). Dit geldt bijvoorbeeld voor het aantal woningen dat binnen het transformatiegebied is toegestaan, volgend uit regionale woningbouwafspraken. Om dit te kunnen monitoren is het handig om een register bij te houden. Naast deze functie kan een register nog meer functies vervullen:

- Borgen gelijke informatiepositie  
Een bepaling zoals hierboven is opgenomen geeft als zekerheid dat er een openbaar register is en blijft (borgen gelijke informatiepositie). Dat is het ware het basispakket voor registers.
- Monitorinformatie – inzicht geven  
De overheid kan via het register inzicht geven in de staat van de fysieke leefomgeving
- Check informatie-, meld- of vergunningplicht  
Een optie is dat via de lijn van de toepasbare regels wordt georganiseerd dat de gegevens uit het register worden betrokken bij de beoordeling van de vraag of een initiatief vergunningplichtig is of niet. In dat geval neemt het belang hiervan natuurlijk nog verder toe (de ABRvS noemt dat het borgen van de gelijke procespositie).

- Beoordelen vergunningplicht  
Een nog verdergaande inzet is dat in het omgevingsplan naar het register wordt verwezen. Dat kan door te borgen dat de gegevens uit het register worden betrokken bij de beoordeling van de vraag of een initiatief aan de regels voldoet. Door bijvoorbeeld te regelen dat de gegevens uit het register worden betrokken bij de beoordeling van vergunningaanvragen. Dan geeft het omgevingsplan feitelijk inkleuring aan art. 3:2 Awb, waar is aangegeven dat het bestuursorgaan alle relevante feiten en gegevens betreft bij de voorbereiding van besluiten (zoals vergunningen).
- Geautomatiseerde besluitvorming  
De volgende stap is geautomatiseerde besluitvorming. Zie in dat verband ook dit artikel en de door de ABRvS daarvoor aangelegde maatstaven. Automatische besluitvorming gaat op dit moment verder dan het DSO toelaat. Aangezien het DSO is opgezet als open stelsel voor derden liggen er zeker mogelijkheden om de informatie uit het DSO en daarin opgenomen registers te gebruiken om tot automatische besluitvorming te komen.

#### 4.7 Tussenbalans opnemen

Na het doorlopen van de vorige deelstappen kan de balans worden opgemaakt. Er kan een schematische weergave van de werkingsgebieden worden opgesteld en (in ieder geval voor topactiviteiten) een beslistabel. Op basis van die informatie kunnen drie werkprocessen worden gestart: (1) het uitwerken van de regel in concrete regeltekst, (2) het annoteren van de regels en (3) het opstellen van toepasbare regels. Ook kunnen de benodigde geometrieën worden opgesteld.

Hieronder een impressie hoe de beslistabel bij de activiteit Wonen eruit zou kunnen komen te zien.

Thema	alg vs spec	Vergunningscheck	beslisregels																Locaties
landgebruik	wonen	Is op de locatie wonen toegestaan?	nee	ja															werkingsgeb. act. wonen
landgebruik	wonen	Wordt voldaan aan het maximum aantal woningen	nee	ja															Transformatiegebied-west, -midden, -oost
landgebruik	wonen	Wordt voldaan aan de parkeerorm?	nee	ja															Transformatiegebied-west, -midden, -oost
landgebruik	wonen	Om welk deelgebied gaat het?																	Transformatiegebied-west, -midden, -oost
gezondheid	algemeen	Valt de locatie binnen het aandachtsgebied - luchtkwaliteit?																	aandachtsgebied - luchtkwaliteit
gezondheid	algemeen	Valt de locatie binnen het aandachtsgebied - trillingen spoor?																	aandachtsgebied - trillingen spoor
externe veiligheid	algemeen	Valt de locatie binnen het aandachtsgebied - plaatsgebonden risico																	aandachtsgebied - plaatsgebonden risico
externe veiligheid	algemeen	Valt de locatie binnen een brandaandachtsgebied?																	brandaandachtsgebied
geluid	algemeen	Valt de locatie binnen het aandachtsgebied - geluid door snelweg of provinciale weg?																	aandachtsgebied - geluid door snelweg of provinciale weg
geluid	algemeen	Valt de locatie binnen het aandachtsgebied - geluid door spoorweg?																	aandachtsgebied - geluid door spoorweg
geluid	algemeen	Voldoet het gebouw aan de standaardwaarden uit BKL met het oog op geluidbelasting?																	Transformatiegebied-west, -midden, -oost
gezondheid	algemeen	Valt de locatie binnen het aandachtsgebied geur-brouwerij																	aandachtsgebied geur-brouwerij
gezondheid	algemeen	Wordt voldaan aan het maximum aantal woningen binnen het aandachtsgebied geur-brouwerij																	aandachtsgebied geur-brouwerij
gezondheid	algemeen	Is de buitenruimte gestuurd aan de geurarme zijde?																	aandachtsgebied geur-brouwerij
gezondheid	algemeen	Is het perceel tenminste 200m2?																	aandachtsgebied geur-brouwerij
geluid	algemeen	Valt de woning binnen het aandachtsgebied geluid-brouwerij?																	aandachtsgebied geluid-brouwerij
geluid	algemeen	Wordt voldaan aan het maximum aantal woningen binnen het aandachtsgebied geluid-brouwerij																	aandachtsgebied geluid-brouwerij
geluid	algemeen	Is de gevelruimte minimaal 30db?																	aandachtsgebied geluid-brouwerij
geluid	algemeen	Is de buitenruimte gestuurd aan de geluidluwe zijde?																	aandachtsgebied geluid-brouwerij
geluid	algemeen	Is het perceel tenminste 200m2?																	aandachtsgebied geluid-brouwerij
externe veiligheid	algemeen	Valt de locatie binnen een explosieaandachtsgebied?																	explosieaandachtsgebied
geluid	algemeen	Valt de locatie binnen het aandachtsgebied gevel met bouwkundige maatregelen?																	aandachtsgebied gevel met bouwkundige maatregelen
geluid	algemeen	spec 1																	aandachtsgebied gevel met bouwkundige maatregelen
geluid	algemeen	spec 2																	aandachtsgebied gevel met bouwkundige maatregelen
																			aandachtsgebied reservering hoogwaardige openbaar
		Indieningsvereisten meldplicht																	
		Indieningsvereisten vergunning																	
		Maatregelen op maat																	
		Er mogen geen houtkachels gebruikt worden																	

Figuur 3.3: Impressie beslistabellen

#### 4.8 Normadressaat

De normadressaat is degene tot wie de norm zich richt. Bij de regels in het omgevingsplan is de hoofdregel dat de normadressaat degene is die de activiteit verricht. In de planregels is vastgelegd dat aan de regels in dat hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit. Een afwijkend artikel over de normadressaat is alleen nodig voor zover dat relevant is naast de algemene bepalingen van hoofdstuk 5, bijvoorbeeld omdat er een afwijkende groep normadressaat is. In de staalkaart transformatie komt dat (waarschijnlijk) niet voor.

#### 4.9 Begrippen

Als eerste is aangesloten op de begrippen die al in de Omgevingswet en de AMvB's en omgevingsregeling zijn gehanteerd. Dat de begrippen uit de Omgevingswet van toepassing zijn op het omgevingsplan is al vastgelegd in de Omgevingswet zelf (art. 1.1 Ow). Aanvullend daarop zijn de begrippen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard in de staalkaarten zelf. Dit is vastgelegd in artikel 1.1, tweede lid, van de regels van staalkaarten. Tijdens het opstellen van de regels wordt gezien of het – uit het oogpunt van rechtszekerheid – noodzakelijk is aanvullende

begripsbepalingen op te nemen.

#### **4.10 Algemene beoordelingsregels**

Onder algemene beoordelingsregels wordt verstaan: een algemene afwegingsruimte aan het college voor een activiteit welke niet conform de regels kan worden vergund, of worden uitgevoerd. Het artikel maakt het mogelijk om toch medewerking te verlenen als voldaan wordt aan nog te benoemen voorwaarden die met name gerelateerd zijn aan de gemeentelijke doelen of omgevingswaarden. Als een activiteit een bijdrage levert aan het bereiken hiervan en verder geen nadelige invloed heeft op de fysieke leefomgeving kan alsnog medewerking worden verleend. De staalkaart voorziet naast de specifieke beoordelingsregels in een algemene beoordelingsregel voor de toelating van andere activiteiten dan de toegelaten activiteiten.

#### **4.11 Beheer- en onderhoudsverplichtingen en gedoogplichten**

In deze staalkaart staat de ontwikkeling van een nieuw woongebied centraal. Het ligt voor de hand om in de staalkaart ook onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen op te leggen. Dit geldt bijvoorbeeld voor parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd.

#### **4.12 Financiële bepalingen**

Gelet op de onderwerpen en activiteiten die in de staalkaart centraal staan worden er ook regels worden opgenomen met betrekking tot kostenverhaal en financiële bijdragen. Er wordt daarbij aansluiting gezocht bij en inspiratie geput uit een handleiding met voorbeeldregels, die momenteel door het Ministerie van BzK wordt opgesteld.

#### **4.13 Procedureregels**

Procedureregels

De procedures voor vergunningen zijn uitputtend geregeld in het Omgevingsbesluit. In deze staalkaart zijn geen aanvullende procedureregels opgenomen.

#### *Participatie*

In de staalkaart 'integratie verordeningen' staat een voorbeeld voor participatie bij activiteiten in het gemeentelijke natuurnetwerk. Een vergelijkbare regeling wordt van toepassing verklaard op de deelgebieden 1 en 3, waar momenteel nog geen concrete plannen voor zijn, maar alleen kaders op hoofdlijnen zijn gegeven.

#### **4.14 VTH**

In de staalkaarten zijn nog geen strafbepalingen opgenomen. Dat onderwerp is uitputtend geregeld in hoofdstuk 18 van de Omgevingswet. Eventuele kwaliteitscriteria VTH komen bij de nadere uitwerking aan de orde.

#### **4.15 Overgangsrecht**

Bij het vaststellen van het omgevingsplan lijkt overgangsrecht noodzakelijk. Bijvoorbeeld als bestaande gebruiksruimte wordt beperkt (er mag minder gebouwd worden / er moet voldaan worden aan strengere normen voor emissies etc) of als activiteiten niet meer uitgeoefend mogen worden. Er zijn verschillende manieren waarop het overgangsrecht kan worden vormgegeven, namelijk door a) uitgestelde inwerkingtreding (bijvoorbeeld voor bestaande gevallen die niet aan de strengere vorm voldoen) of b) eerbiedigende werking (bestaand legaal gebruik mag worden voortgezet). Een uitgebreide toelichting op dit onderwerp is opgenomen in de concept staalkaart 'overgangsrecht'.

# Bijlage A: Concept beslistabel Wonen in Woongebied Transformatie

Bijlage A is een Excel bestand en is apart gepubliceerd op de VNG website. Deze concept beslistabel dient ter illustratie en is niet uitputtend en volledig, deze versie dateert van oktober 2021. Dit is een voorbeeld van een beslistabel zoals die zou kunnen worden gemaakt naar aanleiding van de beleidskeuzes over een gebied die gemaakt worden (zie Deel I van de staalkaart Transformatie). Een dergelijke beslistabel kan als structuur dienen voor de regels over de activiteit met gebruiksruimte 'wonen', in dit geval in het Woongebied Transformatie. Voorbeeld: verschillende onderdelen van artikel 4.63 lid 5 uit de Geïntegreerde staalkaarten (onderdeel Staalkaart Transformatie) zijn terug te vinden in de beslistabel.

**Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12  
2514 JS Den Haag  
+31 70 373 83 93

[info@vng.nl](mailto:info@vng.nl)

juni 2022

[vng.nl](https://www.vng.nl)