TAM-Omgevingsplan Halvinkhuizen Fase 2 En 3

Gemeente Putten

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU

TAM-Omgevingsplan Halvinkhuizen Fase 2 En 3

Gemeente Putten

PLANGEGEVENS

	DETAILS
IDN	NL.IMRO.0273.TAM004-VA01
Projectnummer	
Titel	TAM-omgevingsplan Halvinkhuizen fase 2 en 3
Projectleider	
Auteur	

STATUS	DATUM
Concept	6 november 2024
Voorontwerp	
Ontwerp	3 december 2024
Vastgesteld	5 maart 2025

Inhoudsopgave

REGELS **4**

Hoofdstuk 1 **[H.22d paragraaf 1] Algemene bepalingen** **4**

Artikel 1 Begripsbepalingen 4
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen 10
Artikel 3 Algemene verbodsbepaling gebruik 12
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 5 Toepassingsbereik 14
Artikel 6 Aanvraagvereisten 15
Artikel 7 Doelen 16
Artikel 8 Oogmerken 17
Artikel 9 Maatwerkvoorschriften 18
Artikel 10 Specifieke zorgplicht 19

Hoofdstuk 2 **[H.22d paragraaf 2] Regels voor functies en activiteiten** **20**

Artikel 11 Groen 20
Artikel 12 Woongebied 22

Hoofdstuk 3 **[H.22d paragraaf 3] Algemene regels voor aanleggen** **26**

Artikel 13 Vergunningplicht aanleggen 26
Artikel 14 Beoordelingsregels aanleggen 27

Hoofdstuk 4 **[H.22d paragraaf 4] Algemene regels voor bouwen** **28**

Artikel 15 Algemene beoordelingsregels bouwen 28
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels 30

Hoofdstuk 5 **[H.22d paragraaf 5] Financiële bepalingen** **31**

Artikel 17 Algemene kostenverhaalsregels 31

Hoofdstuk 6 **[H.22d paragraaf 6] Overgangsrecht** **40**

Artikel 18 Overgangsrecht 40

Bijlagen bij regels van H.22d

Bijlage 1 **Waterhuishoudkundig plan**

Bijlage 2 **Staat van bedrijfsactiviteiten**

kubiek

Bijlage 3 Kostenraming bouw- en woonrijp maken

REGELS

Hoofdstuk 1 [H.22d paragraaf 1] Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

Aanvullend gelden voor de toepassing van hoofdstuk 22d de volgende begripsbepalingen:

1.1 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Putten.

1.2 Plan

Het omgevingsplan van de gemeente Putten.

1.3 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a TAM-omgevingsplan Halvinkhuizen fase 2 en 3 met identificatienummer NL.IMRO.0273.TAM004-VA01 van de gemeente Putten.

1.4 Aan- en uitbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 Aanbestedingsdocument

document bestaande uit een aanbestedingsprotocol en een voorgenomen besluit tot gunning van werken, werkzaamheden en maatregelen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte aan de hand waarvan het bevoegd gezag kan bepalen hoe is voldaan aan de aanbestedingsregels.

1.6 Aanbestedingsprotocol

document waarin is aangegeven hoe de aanbesteding van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt vormgegeven op een dusdanige wijze dat de aanbesteding voldoet aan de Europese aanbestedingsrichtlijn voor overheidsopdrachten 2014/23/EU45 of het gestelde bij of krachtens de Aanbestedingswet 2012.

1.7 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.8 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 Ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 Andere binnen een woongebied veel voorkomende functies

andere binnen een woongebied veel voorkomende functies zijn: ontmoetingsruimtes of buurthuis, woonzorg voorzieningen en eerste lijns zorg zoals huisarts, fysio en tandarts.

1.11 Archeologisch deskundige

De regionaal archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.12 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar archeologische waarden verricht door een erkende dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een opgravingsvergunning en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse archeologie.

1.13 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of ander bouwwerk.

1.14 Bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de toegestane bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel gemeten.

1.15 Bedrijf aan huis

Het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit,

door de bewoner in de woning en de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

1.16 Beroep aan huis

Het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, door de bewoner in de woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie.

1.17 Bestaande bouwwerken

a. bouwwerken die aanwezig en toegestaan waren voor het tijdstip dat dit TAM-omgevingsplan rechtskracht heeft verkregen;
b. bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor het tijdstip bedoeld onder a.

1.18 Bestaand gebruik

Het legale gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

1.19 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwlaag

Een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering casu quo kapruimte.

1.22 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 Bijbehorend bouwwerk

Een uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.27 Bruto vloeroppervlak

De som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de inpandige vloeren.

1.28 Buitenopslag

Het buiten bebouwing met dak opslaan, stallen en/of plaatsen van goederen, handelsvoorraden, materialen, machines en werktuigen en/of onderdelen hiervan ten behoeve van de bedrijfsvoering van het op het perceel gevestigde bedrijf, alsmede het stallen van voertuigen die niet voor de dagelijkse bedrijfsvoering worden gebruikt.

1.29 College

het college van burgemeester en wethouders.

1.30 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde internethandel.

1.31 Dienstverlening

Het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren.

1.32 Eindafrekening

afrekening ten opzichte van een op grond van een kostenverhaalbeschikking betaalde kostenverhaalsbijdrage, als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 2°, van de Omgevingswet.

1.33 Financiële bijdrage

financiële bijdrage als bedoeld in artikel 13.23, eerste lid, van de Omgevingswet.

1.34 Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is.

1.36 Horeca

Een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-heehuis of ijssalon.

1.37 Inbrengwaarde

de waarde zoals bedoeld in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit onderscheiden in:

a. de waarde van de gronden en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van dit TAM-omgevingsplan;
b. de kosten om de gronden, bedoeld onder a, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a; en
d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder a.

1.38 Inrichting van de openbare ruimte

aanleg of aanpassing van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergende en -afvoerende voorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.

1.39 Internethandel

Elektronische handel, oftewel het uitvoeren van commerciële activiteiten via het internet.

1.40 Kostensoortenlijst

de kostensoorten, bedoeld in bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

1.41 Kostenverhaalsbeschikking

beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.

1.42 Kostenverhaalsbijdrage

geldsom die verschuldigd is op grond van een beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.

1.43 Kostenverhaalsgebied

gebied als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

1.44 Kostenverhaalsplichtige activiteiten

activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

1.45 Locatie

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde activiteiten, al dan niet onder voorwaarden, zijn toegelaten of verboden.

1.46 Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.47 Macro-aftopping

het principe dat kosten slechts verhaald kunnen worden tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten, zoals vastgelegd in artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet.

1.48 Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens dit TAM-omgevingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang, dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.49 Openbare ruimte

de openbaar toegankelijke ruimte die bedoeld is voor gebruik of beleving door een ieder, zoals wegen en bermen, riolen, voet- en fietspaden, parkeerplekken, groenelementen danwel plantsoenen of parken, speelplekken, straatverlichting, brandkranen, kunstwerken zoals bruggen en tunnels, duikers, elementen voor de buffering en/of afvoer van water (zowel boven- als ondergronds), waterpartijen.

1.50 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.51 Peil

a. Voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
b. Voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.52 Rug-aan-rug woning

Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning.

1.53 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 Standplaats

Een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven of op andere instellingen van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.55 Tussentijdse afrekening

een afrekening op verzoek van de houder van een kostenverhaalsbeschikking als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet.

1.56 Verblijfsgebied

Een verblijfsgebied is een aaneengesloten gebied waar het doen van verplaatsingen bij het gebruik van de weg ondergeschikt is aan andere functies, zoals spelen door kinderen.

1.57 Voorgevel

Het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw; indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepalen burgemeester en wethouders welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

1.58 Voorgevelbouwgrens

De langs de weg gelegen bouwgrens, waarin of waarachter zich de voorgevel van de woning bevindt, niet zijnde bijbehorende bouwwerken.

1.59 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.60 Woning

Eén complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

1.61 Zelf verrichte werkzaamheden

door de initiatiefnemer van een kostenverhaalsplichtige activiteit uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan de kosten worden verrekend met toepassing van artikel 13.18, tweede lid, onder b, van de Omgevingswet aan de hand van Bijlage 3 Kostenraming bouw- en woonrijp maken

1.62 Zolder

Ruimte direct onder de dakconstructie van een gebouw, mits er sprake is van schuin dak.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De bepalingen in dit artikel zijn een aanvulling op en gaan bij strijdigheid vóór op de meet- en rekenbepalingen zoals bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, bouwonderdelen ten behoeve van duurzaamheid zoals zonnepanelen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de gootlengte van een bouwwerk

lengte van de goot van een bouwwerk, gemeten per zijde;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 lengte/breedte/diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.8 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot (zijdelingse) bouwperceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.9 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde onder 2.1 en 2.2 bij een woning met een lessenaarsdak wordt het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

2.10 toepassingsverklaring

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of aanduidingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. aanduidingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Voorzover in de regels een goothoogte is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.2 niet van toepassing op

dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Artikel 3 Algemene verbodsbepaling gebruik

a. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten zoals opgenomen in dit hoofdstuk.
b. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
    1. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
    2. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
    3. opslag voor de voorgevelrooilijn, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
    4. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m;
    5. (straat)prostitutie;
    6. een escortbedrijf;
    7. een seksinrichting;
    8. een speelautomatenhal.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het eerste lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Halvinkhuizen fase 2 en 3', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.TAM004-VA01
d. de regels in dit plan moeten worden gelezen als hoofdstuk 22d van het Omgevingsplan gemeente Putten.

Artikel 6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 'Hoofdstuk 22d, Halvinkhuizen fase 2&3'.

In aanvulling daarop geldt:

Wanneer de aanvraag voor een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op het bouwen van gebouwen, of het aanleggen van infrastructuur (of beiden), ten behoeve van een voorzieningen voor het opwekken, transporteren of vasthouden van duurzame energie: dan moet de aanvrager kunnen aantonen dat de aanvrager uitdrukkelijke toestemming heeft van de netbeheerder voor het bouwen/ aanleggen en exploiteren ervan, voor zover de duurzame energie wordt geleverd op een net in eigendom/beheer van die netbeheerder.

Artikel 7 Doelen

De regels in hoofdstuk 22d zijn gericht op de volgende doelen:

a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het waarborgen van de veiligheid;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. het beschermen van het milieu;
f. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
g. de natuurbescherming;
h. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
i. het beheren van infrastructuur;
j. het beheren van watersystemen;
k. het gebruiken van bouwwerken;
l. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
m. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer, parkeren en afvalinzameling;
n. het bieden van voldoende woonruimte;
o. het bereikbaar en toegankelijk maken van gebieden;
p. het verlagen of voorkomen van emissies van geur van agrarische activiteiten;
q. het bevorderen van extensief recreatief medegebruik;
r. het realiseren van een fietsvriendelijk woongebied;
s. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
t. het realiseren van een woongebied met een aanvaardbaar geurniveau;
u. het realiseren van een veilig woongebied.

Artikel 8 Oogmerken

De regels in hoofdstuk 22d van dit omgevingsplan zijn gesteld met het oog op de ontwikkeling en instandhouding van fase 2 en 3 van de woonwijk Halvinkhuizen.

Artikel 9 Maatwerkvoorschriften

a. Vanwege de oogmerken genoemd in Artikel 8 van deze regels kan een maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet worden gesteld, of kan een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet worden verbonden aan een omgevingsvergunning zoals genoemd in de hoofdstukken 22 (bruidsschat) en hoofdstuk 22d voor activiteiten in die hoofdstukken en paragrafen, tenzij anders is bepaald.
b. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels voor activiteiten in de hoofdstukken 22 en 22d, indien naar het oordeel van het College van burgemeester en wethouders wordt voldaan aan de doelen en oogmerken van de desbetreffende regel;.
c. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning kan worden verbonden;
d. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 10 Specifieke zorgplicht

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

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

Hoofdstuk 2 [H.22d paragraaf 2] Regels voor functies en activiteiten

Artikel 11 Groen

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Groen.

11.2 Functieomschrijving

In het voor 'Groen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. groenvoorzieningen, waaronder zijn begrepen natuurvriendelijke oevers en voorzieningen voor waterhuishouding, waterzuivering, waterberging en infiltratie van regenwater;
b. hondenuitlaatplaatsen;
c. parkeervoorzieningen
d. voet- en fietspaden;
e. geluidsvoorzieningen;
f. sport- en speelvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. waterlopen en -partijen en waterbergingsvoorzieningen;
i. waterzuiveringinstallatie;
j. gebouwen, bouwwerken en infrastructuur ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie;
k. straatmeubilair, waaronder wordt mede begrepen (ondergrondse) containers voor vuil- en/of glasinzameling en daarmee vergelijkbare afvalstoffen.

11.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan en de algemene bouwregels in Hoofdstuk 4 gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 11.2 genoemde gebruiksactiviteiten;
b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte van geluidsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
f. in afwijking van lid a mogen ten behoeve van nutsvoorzieningen, het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie en waterzuiveringinstallatie wel gebouwen worden gerealiseerd tot een maximum bouwhoogte van 5 meter;
g. voor bouwen in het voor 'Groen' aangewezen gebied geldt dat er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden aan de bestaande groenstructuren en natuurwaarden;
h. voor het bouwen van een geluidsvoorziening geldt dat de nut en noodzaak op basis van een akoestisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
i. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een waterzuiveringsinstallatie geldt dat aangetoond dient te zijn dat de waterzuiveringsinstallatie geen milieuhygiënische beperkingen met zich meebrengt ten aanzien van milieugevoelige functies en voorziet in een zuiveringsbehoefte voor de nieuwe wijk Halvinkhuizen;
j. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en infrastructuur ten behoeve van waterhuishouding, waterberging en infiltratie van regenwater is alleen toegestaan als deze voldoen aan het waterhuishoudkundig plan zoals opgenomen in Bijlage 1;

k. voor het realiseren van bouwwerken en infrastructuur ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie geldt dat:
   1. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
   2. er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
   3. er wordt rekening gehouden met de met de bodemgesteldheid en waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd in het waterhuishoudkundige plan (Bijlage 1) .

Artikel 12 Woongebied

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Woongebied.

12.2 Functieomschrijving

In het voor 'Woongebied' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wonen en woningen;
b. maatschappelijke voorzieningen, namelijk een school en een kinderdagopvang;
c. tuinen en erven;
d. openbaar groen;
e. (uit)wegen en paden:
    1. per bouwvlak is 1 ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer toegestaan;
f. parkeervoorzieningen;
g. water en voorzieningen voor waterhuishouding, waterberging en infiltratie van regenwater;
h. waterzuiveringinstallatie;
i. beroep aan huis;
j. geluidvoorzieningen;
k. bij de functie behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsgebieden en straatmeubilair, waaronder wordt mede begrepen (ondergrondse) containers voor vuil- en/of glasinzameling en daarmee vergelijkbare afvalstoffen;
l. voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie;
m. andere binnen een woongebied veel voorkomende functies.

12.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan en de algemene bouwregels in Hoofdstuk 4 gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

12.3.1 Hoofdgebouwen bouwen

Het bouwen van hoofdgebouwen is toegestaan mits:

a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 920;
b. hoofdgebouwen, zijnde woningen mogen vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd of als beneden-bovenwoning worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen tevens gestapeld worden gebouwd;
d. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
f. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 38° en niet meer dan 60°;
h. het gestelde onder g is niet van toepassing op gestapelde bouw;
i. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeduid;
j. de afstand tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de naar de weg gekeerde perceelsgrens moet minimaal 1,2 m bedragen voor aaneengebouwde woningen en gestapelde bouw en 1,8 m voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen;
k. de afstand van de niet aangebouwde zijgevel(s) van vrijstaande woningen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen en aan de andere zijde ten minste 1 m te bedragen;

l. de afstand van de niet aangebouwde zijgevel(s) van twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen.
m. voor het bouwen van een geluidsvoorziening geldt dat de nut en noodzaak op basis van een akoestisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
n. voor de maatschappelijke voorzieningen geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 3.800 m^2;
o. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een waterzuiveringsinstallatie geldt dat aangetoond dient te zijn dat de waterzuiveringsinstallatie geen milieuhygiënische beperkingen met zich meebrengt ten aanzien van milieugevoelige functies en voorziet in een zuiveringsbehoefte voor de nieuwe wijk Halvinkhuizen;
p. het bouwen van infrastructur en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van waterhuishouding, waterberging en infiltratie van regenwater is alleen toegestaan als deze voldoen aan het waterhuishoudkundig plan zoals opgenomen in Bijlage 1;
q. voor het tot stand brengen van bouwwerken en infrastructuur ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie geldt dat:
    1. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
    2. er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
    3. er wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd in het waterhuishoudkundige plan (Bijlage 1) .

12.3.2 Bijbehorende bouwwerken bouwen

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan mits:

a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
b. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,2 m tot een maximum goothoogte van 3,5 m;
c. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
d. de nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
e. het maximale bebouwingpercentage aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van de bij de oorspronkelijke woning behorende gronden, zulks met een maximaal oppervlak van 45 m^2 per bouwperceel;
f. voor (het verlengde van) de voorgevel van een grondgebonden woning is uitsluitend en ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan, met dien verstande dat deze:
    1. geen grotere (bouw)diepte mag hebben dan 1,2 m;
    2. geen grotere goothoogte mag hebben dan 3,5 m;
    3. geen grotere breedte mag hebben dan 75% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe het behoort.
g. in afwijking van het bepaalde onder f sub 1 is voor een rug-aan-rug woning een grotere bouwdiepte toegestaan tot maximaal 5 m.

12.3.3 Andere bouwwerken bouwen

a. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**max. bouwhoogte**
erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw (grenzend aan niet openbaar toegankelijk gebied); erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) meer dan 3 m achter de voorgevel	2 m

erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) binnen 3 m achter de voorgevel of voorgevel van de garage/berging	1 m
geluidsvoorzieningen	5 m
licht-, vlaggen en andere masten, maximaal 1 per perceel	6 m
voorzieningen ten behoeve van de openbare veiligheid	10 m
openbare verlichting	10 m
bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen	4 m
overige andere bouwwerken	3 m

12.4 Vergunningplicht voor afwijken van de beoordelingsregels bouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 12.3.1 onder a: ten behoeve van een groter aantal woningen;
b. lid 12.3.1 onder e: ten behoeve van een hogere goothoogte voor maximaal 25% van de gootlengte tot een goothoogte van 10 m;
c. lid 12.3.1 onder j: ten behoeve van het bouwen met de voorgevel tot in de naar de weg gekeerde perceelsgrens;
d. lid 12.3.3: ten behoeve van het bouwen van overige andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m,

mits:

e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
h. de realisatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is;
i. er geen sprake is van milieuhygiënische beperkingen.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de functie 'Woongebied' wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. de uitoefening van bedrijf aan huis;
c. het gebruik van een groter vloeroppervlak in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, dan 30% van de vloeroppervlakte met een maximum van 45 m² ten behoeve van de uitoefening van beroep aan huis.

12.5.2 Voorwaardelijke verplichting geur 1

Binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting geur 1' is het gebruik van de gronden conform lid 12.2 onder a, b en m slechts toegestaan indien de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf aan de Beitelweg 7 zijn beëindigd.

12.5.3 Voorwaardelijke verplichting geur 2

Binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting geur 2' is het gebruik van de gronden conform lid 12.2 a, b en m slechts toegestaan indien is aangetoond dat de geurbelasting lager is dan 7 odeur voorgrondbelasting en lager is dan 13 odeur achtergrondbelasting.

12.5.4 Voorwaardelijke verplichting ontsluiting

Binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting ontsluiting' is het gebruik van de bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie uitsluitend toegestaan indien een ontsluitingsweg is aangelegd.

12.5.5 Voorwaardelijke verplichting geluid

Binnen het 'Woongebied'is het gebruiken van gevoelige functies uitsluitend toegestaan indien de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:

a. de Standaardwaarden uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving of;
b. de Grenswaarden uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat geluidbeperkende maatregelen financieel niet doelmatig zijn en/of dat er overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard zijn.

12.6 Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 12.5.1 onder b: ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:
    1. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte als bedoeld onder b, niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken;
    2. op de bij de desbetreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
    3. in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande, dat:
        - het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
        - behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de desbetreffende woning mogen plaatsvinden;
    4. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig aantasten en daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
b. lid 12.5.1 onder c: ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een gezamenlijke vloeroppervlakte in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken van niet meer dan 60 m² en mits dit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.
c. lid 12.2 ten behoeve van het toestaan van andere maatschappelijke voorzieningen dan een school en een kinderdagverblijf en 12.3.1 onder n voor de maximale oppervlakte van maatschappelijke voorzieningen, mits de behoefte naar deze maatschappelijke voorzieningen is aangetoond en kan worden voldaan aan de overige bepalingen uit dit plan;
d. lid 12.2 ten behoeve van kleinschalige bedrijven, mits:
    1. deze een maximum oppervlakte per bouwperceel van 200 m² hebben;
    2. een maximum oppervlakte hebben van 5.000m^2 voor het plangebied;
    3. die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving en waarbij kleinschalige horeca is toegestaan;
    4. die geen detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
    5. deze niet in een woning plaatsvind.

Hoofdstuk 3 [H.22d paragraaf 3] Algemene regels voor aanleggen

Artikel 13 Vergunningplicht aanleggen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen van wegen of paden, niet zijnde tijdelijke (bouw)wegen of paden;
g. waterlopen en -partijen en waterbergingsvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen.

Artikel 14 Beoordelingsregels aanleggen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13 kan worden verleend indien:

a. er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden aan de groenstructuren en natuurwaarden;
b. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan;
c. er wordt voldaan aan de kaders rondom het opvangen, bergen en afvoeren van hemelwater conform het waterhuishoudkundig plan, zoals opgenomen in Bijlage 1;
d. een locatiedekkend verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) wordt uitgevoerd;
e. indien nodig een aanvullend bodemonderzoek (conform NEN5707) wordt uitgevoerd;
f. indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de boogde functies, dan dient de bodemkwaliteit geschikt gemaakt te worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zoals wordt verleend.
g. uit Archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld en er zodoende geen archeologische belemmeringen meer zijn ten aanzien van de bouw van de bebouwing;
h. of op basis van het advies van de Archeologisch deskundige kan worden uitgesloten dat er nog archeologische belemmeringen zijn ten aanzien van de bouw van bebouwing.

Hoofdstuk 4 [H.22d paragraaf 4] Algemene regels voor bouwen

Artikel 15 Algemene beoordelingsregels bouwen

15.1 Bodemonderzoek

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in dit TAM-omgevingsplan is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de functies, met dien verstande dat:

a. een locatiedekkend verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) wordt uitgevoerd;
b. indien nodig een aanvullend bodemonderzoek (conform NEN5707) wordt uitgevoerd;
c. indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de boogde functies, dan dient de bodemkwaliteit geschikt gemaakt te worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zoals wordt verleend.

15.2 Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen, wordt pas verleend als is aangetoond dat deze bouwwerken passend zijn binnen het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteit plan;
b. een omgevingsvergunning voor bijbehorende bouwwerken wordt pas verleend als is aangetoond dat deze passend zijn binnen het beeldkwaliteitsplan;
c. aan lid a en b kan ook worden voldaan als er minimaal een gelijkwaardig alternatief wordt toegepast.

15.3 Archeologie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuw te realiseren bebouwing kan slechts verleend worden indien:

a. uit Archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld en er zodoende geen archeologische belemmeringen meer zijn ten aanzien van de bouw van de bebouwing;
b. of op basis van het advies van de Archeologisch deskundige kan worden uitgesloten dat er nog archeologische belemmeringen zijn ten aanzien van de bouw van bebouwing.

15.4 Parkeren

a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 [H.22d paragraaf 2] Regels voor functies en activiteiten sprake is van een parkeerbehoefte, dan kan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de omgevingsvergunning voor wijziging van gebruik alleen worden verleend indien vaststaat dat in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Putten 2024' of de rechtsopvolgers daarvan.
b. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

15.5 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende regels:

a. het ondergronds bouwen niet leidt tot onevenredige waterhuishoudkundige effecten;
b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan onder een gebouw dat boven het maaiveld is gelegen;

c. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 laag een maximale bouwdiepte van 3,5 meter;
d. in afwijking van b is er buiten de footprint van een gebouw ook een watertank of vergelijkbare voorziening toegestaan.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat grenzen van de functies in geringe mate worden overschreden indien de stedenbouwkundige en of architectonische vormgeving daar aanleiding toe geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 1.5 m worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van bouwwerken ten algemene nutte, zoals, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, alsmede van kleine utilitaire gebouwen, zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations, mits de oppervlakte niet meer zal bedragen dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 m;
f. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

16.2 Kleine gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor het toestaan van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuizen, gasreduceerstations, schakelhuizen, gemaalgebouwen, fietsenstallingen en abri's, met dien verstande dat:

a. de maximum bouwhoogte van deze gebouwen 3 m bedraagt;
b. het gebouw landschappelijk wordt ingepast.

16.3 Ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor het toestaan van ondergronds bouwen deels buiten het gebouw, met dien verstande dat:

a. dit noodzakelijk is voor de realisatie van parkeervoorzieningen; of
b. indien noodzakelijk voor daglichttoetreding.

16.4 Afwegingskader

Een in lid 16.1, 16.2 of 16.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. er geen sprake is van milieuhygiënische beperkingen; en
e. er voor een afwijking als bedoeld in 16.3 getoetst moet worden aan het waterhuishoudkundig plan en deze afwijking alleen verleend kan worden als er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn.

Hoofdstuk 5 [H.22d paragraaf 5] Financiële bepalingen

Artikel 17 Algemene kostenverhaalsregels

17.1 Kostenverhaalsgebied

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het gebied aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalgebied Halvinkhuizen fase 2 en 3'.

17.2 Specifieke aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Bij de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een lijst met soort en aantal kostenverhaalsplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd;
b. het aantal activiteiten en de locatie waar deze activiteiten worden uitgevoerd;
c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens de elementen die in de Kostenraming bouw- en woonrijp maken zijn genomen, Bijlage 3.

17.3 Aanspraak op vergoeding kosten inrichting openbare ruimte

a. Degene die in het kostenverhaalsgebied werken, werkzaamheden en maatregelen verricht nadat de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking voor het geheel van zijn eigendommen is ingediend, kan verzoeken om een vergoeding voor de kosten van die inrichting voor zover die kosten niet reeds in mindering zijn gebracht op de kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.
b. De vergoeding wordt geweigerd als:
    1. de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
    2. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.
c. Bij het verzoek om vergoeding wordt een opgave van de kosten van de verrichte werken, werkzaamheden en maatregelen, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens de elementen van Bijlage 3.
d. De vergoeding is niet hoger dan de bedragen die voor de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen in de kostenverhaalsregels van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen.

17.4 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

Burgemeester en wethouders stellen eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, eenmaal per jaar vast uiterlijk op 15 december. Verzoeken om een eindafrekening dienen tenminste 8 weken voor die datum te worden ingediend.

17.5 Eindafrekening en aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

17.5.1 Eindafrekening

a. Binnen 12 weken na uitvoering van voor de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
b. De kostenverhaalsregel blijft van kracht totdat deze is ingetrokken. Wanneer na het moment van eindafrekening nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd, maar daarna worden aangevraagd, wordt de verschuldig te vallen met het bedrag van de in lid 3 bedoelde herberekening op het in lid 1 bedoelde moment. Het besluit tot eindafrekening houdt in die gevallen in dat er geen sprake is van een terugbetaling.
c. Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de

kostenverhaalbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Ingeval van terugbetaling wordt het percentage van de disconteringsvoet, conform tabel 5 van artikel 17.12, als rente op jaarbasis gerekend over het terug te betalen bedrag.

d. Bij de eindafrekening wordt uitgegaan van de eenheden en relatieve gewichten die zijn gehanteerd bij de kostenverhaalsbeschikking.
e. Bij de eindafrekening wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat in het omgevingsplan was opgenomen ten tijde van de eindafrekening en anderzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat gehanteerd is bij het verlenen van de kostenverhaalsbeschikking.

17.5.2 Aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

Bij het verzoek worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden blijkend uit facturen; de opgave wordt ingedeeld volgens Bijlage 3;
c. een bewijs dat verzoeker recht heeft op de terugbetaling, als een ander dan degene namens wie betaald is, het verzoek doet;
d. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

17.6 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van een periode van 13 jaren, welk tijdvak ingaat op de prijspeildatum van 1 januari 2025.

17.7 Opbrengsten

De opbrengsten worden geraamd op het bedrag conform de hierna opgenomen tabellen.

tabel 1 Grondopbrengsten per prijscategorie (nominaal, prijspeil 1-1-2025, excl. btw)

Categorie	Aantal	Gemiddelde grondwaarde (excl. btw)	Totale grondwaarde (excl. btw)
Sociale huur	276	€ 23.000	€ 6.334.000
Middenhuur	46	€ 34.000	€ 1.564.000
Goedkope koop	138	€ 32.000	€ 4.416.000
Betaalbare koop	138	€ 60.000	€ 8.280.000
Middeldure koop	184	€ 90.000	€ 16.468.000
Dure koop	138	€ 167.000	€ 23.092.000
Totaal Wonen	**920**		**€ 60.154.000**
School	1	*per m2* € 175,- per m2	€ 599.000
Totaal niet-wonen	**1**		**€ 599.000**
Totale grondopbrengsten	**Excl. btw**		**€ 60.753.000**

tabel 2 Totale grondopbrengsten (prijspeil 1-1-2025 en excl. btw).

	Hoeveelheid	Eenheids-prijs	Totaal (excl. btw)	Toelichting
Grondopbrengsten woningbouw				
Fase 2	*336 stks*	€ 65.643	€ 22.056.000	Cf. (residuele) opstalexploitatie & gemeentelijk (concept) grondbeleid
Fase 3	*584 stks*	€ 65.237	€ 38.098.000	Cf. (residuele) opstalexploitatie & gemeentelijk (concept) grondbeleid
Grondopbrengsten niet-woningbouw				
Fase 2	*1 stks*	€ 599.000	€ 599.000	Cf. gemeentelijk (concept) grondprijsbeleid
Fase 3	*0 stks*	€ -	€ -	
Opbrengsteninflatie			€ 9.918.000	Op basis van een gemiddelde opbrengstenstijging van 2% per jaar.
TOTALE OPBRENGSTEN			**€ 70.672.000**	**excl. btw**

tabel 3 Grondopbrengsten per woningtype (prijspeil 1-1-2025 en excl. btw)

		Aandeel (%)	Aantal eenheden	Opp. (gbo) per eh	VON-prijs / mndhuur	(Residuele) grondwaarde (excl. btw)
WONINGBOUW						
SOCIAAL - < € 900 P.M.		**30,0%**	**276**	**66**	**€ 688 per mnd**	**€ 22.950**
Sociaal bebo	*Sociaal*	*5,0%*	*46*	*60*	*€ 650 per mnd*	*€ 21.930*
Sociaal appartement	*Sociaal*	*20,0%*	*184*	*60*	*€ 650 per mnd*	*€ 21.930*
Sociaal rijwoning	*Sociaal*	*5,0%*	*46*	*95*	*€ 880 per mnd*	*€ 28.050*
MIDDENHUUR - € 900 - € 1.185 P.M.		**5,0%**	**46**	**55**	**€ 1.075 p. mnd**	**€ 34.000**
Middenhuur appartement	*Middenhuur*	*5,0%*	*46*	*55*	*€ 1.075 p. mnd*	*€ 34.000*
GOEDKOPE KOOP - < € 270.000 V.O.N.		**15,0%**	**138**	**45**	**€ 250.000**	**€ 32.000**
Koop app. XS	*Goedkoop*	*15,0%*	*138*	*45*	*€ 250.000*	*€ 32.000*
BETAALBARE KOOP - < € 350.000 V.O.N.		**15,0%**	**138**	**68**	**€ 338.333**	**€ 60.000**
Koop app. M	*Betaalbaar*	*5,0%*	*46*	*65*	*€ 350.000*	*€ 50.000*
Koop bebo	*Betaalbaar*	*5,0%*	*46*	*60*	*€ 315.000*	*€ 61.000*
Koop rug-aan-rug	*Betaalbaar*	*5,0%*	*46*	*80*	*€ 350.000*	*€ 69.000*
MIDDELDURE KOOP < € 450.000 V.O.N.		**20,0%**	**184**	**106**	**€ 435.000**	**€ 89.500**
Koop app. L	*Middelduur*	*5,0%*	*46*	*80*	*€ 420.000*	*€ 61.000*
Rijwoning M	*Middelduur*	*15,0%*	*138*	*115*	*€ 440.000*	*€ 99.000*
DURE KOOP > € 450.000 V.O.N.		**15,0%**	**138**	**157**	**€ 498.333**	**€ 167.333**
Geschakelde woning	*Duur*	*5,0%*	*46*	*130*	*€ 520.000*	*€ 126.000*
Tweekap	*Duur*	*5,0%*	*46*	*160*	*€ 660.000*	*€ 154.000*
Vrije kavel	*Duur*	*5,0%*	*46*	*180*	*€ 315.000*	*€ 222.000*
TOTAAL WONINGBOUW		**100%**	**920**	**73.370**	**€ 315.120.728**	**€ 60.154.200**
NIET-WONINGBOUW						
School			*1*	*2.500*		*€ 599.375*
TOTAAL NIET-WONINGBOUW			**1,0**	**2.500**	**€ 599.375**	**€ 599.375**

17.8 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

De inbrengwaarden van de gronden met de daarop eventueel te slopen opstallen in het kostenverhaalsgebied zijn geraamd op de bedragen zoals opgenomen in de volgende tabel in de onderdelen:

a. Waarde van gronden en te slopen opstallen;
b. Kosten vrijmaken van rechten, etc;
c. Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels
d. Saneringskosten en kosten van grondwerk

tabel 4 Inbrengwaarden gronden en opstallen (netto vergoeding op prijspeil 1-1-2025

Eigenaar	Fase	Kadastraal perceel	Perceel oppervlak	Aandeel in plan	Oppervlak in plan	Toerekenbaar aan kostenverhaalsgebied	Waarde van gronden en te slopen opstallen (a)*	Kosten vrijmaken van rechten*
1	2	N-3768	30.349 m²	95%	28.832 m²	100%	€ 2.310.000	
1	2	N-2122	759 m²	85%	645 m²	100%	€ 50.000	
1	2	N-2123	505 m²	100%	505 m²	100%	€ 40.000	
1	2	N-3849	70 m²	100%	70 m²	100%	€ 10.000	
1	2	N-3820	71 m²	100%	71 m²	100%	€ 10.000	
1	3	N-5206	10.187 m²	85%	8.687 m²	100%	€ 690.000	
1	3	N-5655	12.075 m²	100%	12.075 m²	100%	€ 970.000	
1	3	N-5187	1.390 m²	100%	1.390 m²	100%	€ 110.000	
2	2	N-1392	5.690 m²	65%	4.201 m²	100%	€ 340.000	
3	2	N-1551	25.160 m²	100%	25.160 m²	100%	€ 2.010.000	
4	2	N-1370	7.990 m²	100%	7.990 m²	100%	€ 640.000	
4	2	N-5359	20.884 m²	100%	20.884 m²	100%	€ 1.670.000	
5	2	N-5360	856 m²	100%	856 m²	100%	€ 70.000	
6	2	N-2496	3.220 m²	100%	3.220 m²	100%	€ 260.000	
6	2	N-1549	980 m²	100%	980 m²	100%	€ 76.000	€ 264.000
7	3	N-215	10.230 m²	100%	10.230 m²	93,4%	€ 766.000	
7	3	N-3925	5.200 m²	100%	5.200 m²	93,4%	€ 392.000	
7	3	N-4616	108.680 m²	100%	108.680 m²	93,4%	€ 8.117.000	€ 1.896.000
7	3	N-737	520 m²	100%	520 m²	93,4%	€ 37.000	
10	2	N-539	5.850 m²	29%	1.673 m²	100%	€ 130.000	
11	3	N-5656	1.705 m²	100%	1.705 m²	100%	€ 140.000	
11	3	N-5205	178 m²	100%	178 m²	100%	€ 10.000	
11	3	N-4733	8.000 m²	100%	8.000 m²	100%	€ 640.000	
11	3	N-4737	1.790 m²	100%	1.790 m²	100%	€ 140.000	
12	3	N-3939	3.370 m²	55,5%	1.870 m²	100%	€ 150.000	
12	3	N-1858	3.690 m²	48,6%	1.795 m²	100%	€ 140.000	
TOTAAL			**269.399 m²**		**257.207 m²**		**€ 19.918.000**	**€ 2.160.000**
- waarvan fase 2			*102.384 m²*		*95.087 m²*		*€ 7.616.000*	*€ 264.000*
- waarvan fase 3			*167.015 m²*		*162.120 m²*		*€ 12.302.000*	*€ 1.896.000*

* Incl. correctie voor toerekenbaarheid aan kostenverhaalsgebied

De onderdelen c en d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, is verdisconteerd in de raming zoas

opgenomen in artikel 17.9.

17.9 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

Voor de kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de bedragen geraamd als opgenomen in de volgende tabel na de post inbrengwaarde, en zijn de bovenwijkse kosten toegerekend conform deze tabel.

tabel 5 Overige kosten inclusief buitenplanse kosten (excl. btw en prijspeil 1-1-2025)

prijspeil 1-1-2025	Hoeveel-heid	Eenheids-prijs	Totaal (excl. btw)	Toelichting
Inbreng gronden exploitatiegebied				
Fase 2	95.087m²	€ 82,9	€ 7.880.000	Waardering op basis van marktwaarde inclusief eventuele schadeloosstelling cf. rapport Gloudemans
Fase 3	162.120 m²	€ 91,9	€ 14.198.000	Waardering op basis van marktwaarde inclusief eventuele schadeloosstelling cf. rapport Gloudemans
Bijkomende kosten	2%	€ 23.340.000	€ 441.600	Transactiekosten, taxatie, kosten voor eigendomsoverdracht
Sloop en opruiming			€ 736.100	Cf. kostenraming RHDHV
Bouwrijp maken terrein				
Fase 2	95.087m²	€ 34,9	€ 3.313.400	Cf. kostenraming RHDHV
Fase 3	162.120 m²	€ 41.7	€ 6.762.600	Cf. kostenraming RHDHV
Woonrijp maken terrein				
Fase 2	95.087m²	€ 65,1	€ 6.186.600	Cf. kostenraming RHDHV
Fase 3	162.120 m²	€ 65,0	€10.529.400	Cf. kostenraming RHDHV
Natuurcompensatie	35.404 m²	€ 23	€ 814.300	Normatieve kostenraming op basis van aankoop en inrichting.
Opheffen bestaande hindercirkels			PM	
Nadeelcompensatie	18	28.600	€ 513.900	Cf. Onderzoek Kubiek, 29 januari 2025 (risicoanalyse nadeelcompensatie Halvinkhuizen fase 2 en 3)
Planontwikkelingskosten				
Onderzoeken	1	€ 211.500	€ 211.500	Cf. gemeentelijke raming (zie tabel 5b)
Planontwikkelingskosten	1	€ 1.815.800	€ 1.815.800	Cf. plankostenscan 2024
VTU	8,2%	€ 27.528.100	€ 2.257.000	Cf. plankostenscan 2024
Ontsluitingsweg				100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Inbreng gronden	26.895 m²	€ 80,0	€ 2.152.000	Waardering op basis van marktwaarde inclusief eventuele schadeloosstelling cf. rapport Gloudemans
Bijkomende kosten	2%	€ 2.164.000	€ 43.000	Transactiekosten, taxatie, kosten voor eigendomsoverdracht
Civiele werken	26.895 m²	€ 99,6	€ 2.679.800	Cf. kostenraming RHDHV incl. begeleidingskosten en onderzoeken
Kosteninflatie			€ 6.752.000	Op basis van een gemiddelde kostenstijging van 2% per jaar.
TOTALE KOSTEN			**€ 67.287.000**	**excl. btw**

Tabel 5a geeft een uitsplitsing van het bedrag dat in tabel 4 is opgenomen voor de inbreng van gronden voor de ontsluitingsweg. Met inbreng worden hier de verwerkingskosten bedoeld.

tabel 5a Verwervingskosten ontsluitingsweg (excl. btw en prijspeil 1-1-2025)

Eigendom	Kadastraal perceel	Perceel oppervlak	Aandeel in plan	Oppervlak in plan	Waarde van gronden en te slopen opstallen
1	N 4730	3.908 m²	14%	559 m²	€ 45.000
1	N 199	3.400 m²	6%	205 m²	€ 16.000
1	N 5458	18.497 m²	2%	300 m²	€ 24.000
2	N 5848	40.525 m²	12%	4.895 m²	€ 392.000
3	N 5847	7.500 m²	0%	8 m²	€ 1.000
4	N 460	23.710 m²	0%	10 m²	€ 1.000
5	N 5956	66.676 m²	8%	5.486 m²	€ 439.000
6	L 1952	6.715 m²	13%	853 m²	€ 68.000
7	L 1645	21.120 m²	14%	2.953 m²	€ 236.000
7	L 1795	29.820 m²	9%	2.681 m²	€ 214.000
7	N 204	18.540 m²	17%	3.100 m²	€ 248.000
7	N 205	17.650 m²	14%	2.385 m²	€ 191.000
8	N 3629	12.105 m²	29%	3.460 m²	€ 277.000
TOTAAL		**270.166 m²**		**26.895 m²**	**€ 2.152.000**

tabel 5b Onderzoekskosten en producten (excl. btw en prijspeil 1-1-2025)

Type onderzoek/product	Kosten
- Luchtkwaliteit	€ 8.000
- Bodemonderzoek	€ 28.000
- Geohydrologisch onderzoek	€ 20.000
- Flora & fauna onderzoek	€ 5.000
- Verkeerskundig onderzoek	€ 60.000
- Archeologisch onderzoek	€ 28.000
- Geur- en stank onderzoek	€ 5.000
- Planschade risicoanalyse	€ 6.000
- Externe veiligheid	€ 4.500
- Stikstof depositie	€ 10.000
- Markt- en doelgroepen onderzoek	€ 12.000
- Overige onderzoeken en/of vervolgonderzoek	€ 25.000
TOTAAL	**€ 211.500**

17.10 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

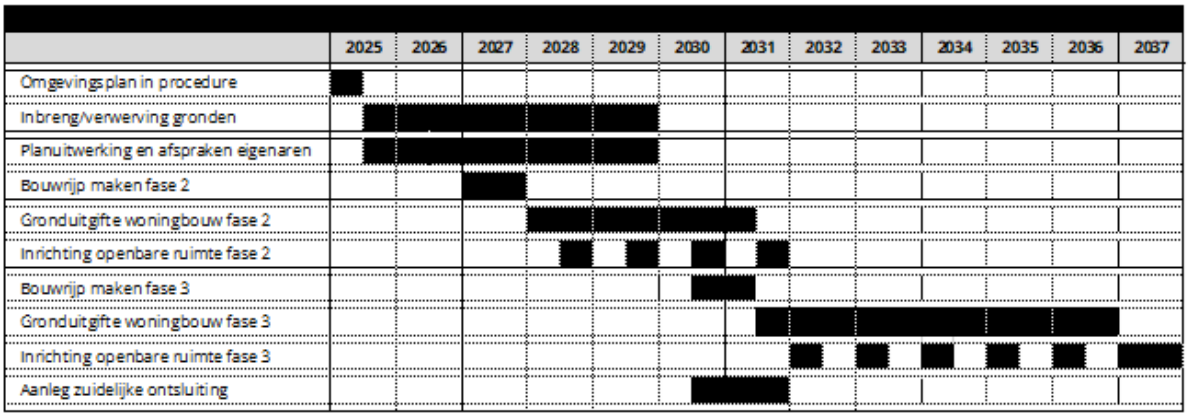
Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2025 en een einde van het in artikel 17.6 bedoelde tijdvak, alles conform de volgende tabel.

tabel 6 Parameters

Parameter	Percentage	Toelichting
Kostenstijging	2,0%	gemiddelde prijsontwikkeling per jaar over de gehele looptijd.
Opbrengstenstijging	2,0%	gemiddelde prijsontwikkeling per jaar over de gehele looptijd
Discontovoet	1,3%	conform gemeentelijke rekenrente 2025

17.11 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

Bij de fasering van kosten en opbrengsten, en dus de berekening van rente, inflatie en het contant maken van de kasstroom, is uitgegaan van de hierna aangegeven indicatieve planning:



De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de volgende tabellen.

tabel 7 Contante kosten

	Nomimaal (excl. btw, pp 2025)*	Totaal incl. effectprijs-ontwikkeling (excl. btw)*	NCW 1-1-2025*
Inbrengwaarde (incl. bijkomende kosten)	€ 22.520.000	€ 23.823.000	€ 22.816.000
Sloopkosten	€ 736.000	€ 795.000	€ 751.000
Bouwrijp maken	€ 10.076.000	€ 10.980.000	€ 10.314.000
Woonrijp maken	€ 16.716.000	€ 19.965.000	€ 17.662.000
Natuurcompensatie	€ 815.000	€ 867.000	€ 827.000
Opheffen bestaande hindercirkels	PM	PM	PM
Nadeelcompensatie	€ 514.000	€ 540.000	€ 519.000
Planontwikkelingskosten & onderzoeken	€ 2.027.000	€ 2.119.000	€ 2.045.000
VTU	€ 2.257.000	€ 2.602.000	€ 2.355.000
Ontsluitingsweg (grondinbreng, aanleg, bijk.)	€ 4.875.000	€ 5.596.000	€ 5.082.000
TOTAAL	**€ 60.535.000**	**€ 67.287.000**	**€ 62.371.000**

* Bedragen afgerond op duizendtallen

tabel 8 Contante opbrengsten per woningcategorie

	Aantal eh	Nominaal (excl. btw, pp 2025)*	Nominaal per eh	Totaal incl. inflatie(excl. btw)*	Totaal per eenheid	NCW 1-1-2025*	NCW per eenheid
Woningen	**920**	**€ 60.154.000**	**€ 65.385**	**€ 70.013.000**	**€ 76.101**	**€ 62.988.000**	**€ 68.465**
Sociale huur	*276*	*€6.334.000*	*€ 23.000*	*€ 7.372.000*	*€ 26.710*	€ 6.632.000	€ 24.029
Middenhuur	*46*	*€ 1.564.000*	*€ 34.000*	*€ 1.820.000*	*€ 39.565*	€1.638.000	€ 35.609
Goedkope koop	*138*	*€ 4.416.000*	*€ 32.000*	*€ 5.140.000*	*€ 37.246*	€ 4.624.000	€ 33.507
Betaalbare koop	*138*	*€ 8.280.000*	*€ 60.000*	*€ 9.637.000*	*€ 69.833*	€ 8.670.000	€ 62.826
Middeldure koop	*184*	*€ 16.468.000*	*€ 90.000*	*€ 19.167.000*	*€ 104.168*	€ 17.244.000	€ 93.717
Dure koop	*138*	*€ 23.092.000*	*€ 167.000*	*€ 26.877.000*	*€ 194.761*	€ 24.180.000	€ 175.217
Niet-wonen	**1**	**€ 599.000**	**€ 599.000**	**€ 659.000**	**€ 659.000**	**€ 615.000**	**€ 615.000**
TOTAAL	**921**	**€ 60.753.000**		**€ 70.672.000**		**€ 63.603.000**	

* Bedragen afgerond op duizendtallen

17.12 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten bedraagt € 62.371.000, berekend door het totale niveau van de contant gemaakte kosten te nemen na aftrek van het subsidie, als overige opbrengstpost, en het totale niveau van de contant gemaakte kosten, alles conform de volgende tabel.

tabel 9 Verhaalbare kosten

Parameter	Aantal equivalenten	NCW 1-1-2025 totaal*	NCW 1-1-2025 per equivalent
Totale opbrengsten	929	€ 63.603.000	€ 68.464
Totale kosten	929	€ 62.371.000	€ 67.138
Resultaat	**929**	**€ 1.232.000**	**€ 1.326**
Te verhalen kosten	**929**	**€ 62.371.000**	**€ 67.138**

*afgerond op duizend

17.13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt bepaald op het bedrag € 67.138 per woningequivalent. Dat is € 67.138 per woning en € 604.238 voor de school.

Het bedrag van deze bijdrage wordt, tot de datum van verlening van de kostenverhaalbeschikking,

vermeerderd met de disconteringsvoet zoals genoemd in de tabel van artikel 17.10.

Hoofdstuk 6 [H.22d paragraaf 6] Overgangsrecht

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit hoofdstuk, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de rest van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dit plan.

18.3 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.3 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.5 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.3, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met dit plan voor inwerkintreding van dit hoofdstuk, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

kubiek