

MOTIVERING TWEEDE OMGEVINGSPLANWIJZIGING

- BOUWWERKEN
- ERFGOED
- VOORMALIGE (DUBBEL)BESTEMMINGEN
- PARKEREN OP HET VOORERF
- ENERGIEOPSLAGSYSTEMEN
- VERBETERINGEN EERSTE OMGEVINGPLANWIJZIGING

Inhoud

Inhoud.....	2
0. Leeswijzer	4
1. ALGEMEEN.....	5
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Uitgangspunten.....	5
Uitzondering voor regeling parkeren op voorerf	7
1.3 Communicatie en participatie.....	7
1.4 Milieubeoordeling	8
1.5 Overgangsrecht.....	9
1.6 Bijlagen	9
2. THEMA: BOUWWERKEN.....	10
2.1 Aanleiding en reikwijdte	10
2.1.1 Doel van de omgevingsplanwijziging.....	11
2.1.2 Integrale afweging	12
2.2 Planbeschrijving.....	12
2.2.1 Drie typen bouwwerken.....	13
2.2.2 Bouwwerk slopen	14
2.2.3 Wat verandert er.....	14
2.3 Uitvoerbaarheid.....	15
2.3.1 Vooroverleg.....	15
2.3.2 Economische uitvoerbaarheid.....	15
3. THEMA: ERFGOED	16
3.1 Aanleiding en reikwijdte	16
3.1.1 Doel van de omgevingsplanwijziging.....	16
3.1.2 Integrale afweging	16
3.2 Planbeschrijving.....	17
3.2.1 Wat verandert er.....	17
3.3 Uitvoerbaarheid.....	18
3.3.1 Vooroverleg.....	18
3.3.2 Economische uitvoerbaarheid.....	19

4. THEMA: (DUBBEL)BESTEMMINGEN	20
4.1 Aanleiding en reikwijdte	20
4.2 Planbeschrijving.....	22
4.2.1 Wat verandert er	23
4.3 Uitvoerbaarheid.....	24
4.3.1 Vooroverleg.....	24
4.3.2 Economische uitvoerbaarheid.....	24
5. OVERIGE THEMA'S: PARKEREN OP HET VOORERF, ENERGIEOPSLAGSYSTEMEN EN VERBETERINGEN EERSTE OMGEVINGSPLAN-WIJZIGING	25
5.1 Aanleiding en reikwijdte	25
5.1.1 Doel van de omgevingsplanwijziging.....	26
5.1.2 Integrale afweging	26
5.2 Planbeschrijving.....	27
5.2.1 Wat verandert er	27
Bijlage 'Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging'	29
Veranderingen bouwen	29
Veranderingen erfgoed	47
Veranderingen voormalige (dubbel)bestemmingen.....	48
Veranderingen 1 ^e omgevingsplanwijzigingen	52

0. Leeswijzer

Deze motivering licht de tweede wijziging van het omgevingsplan van Hendrik-Ido-Ambacht toe. Het document is thematisch opgebouwd, zodat per onderwerp duidelijk wordt welke regels worden gewijzigd, waarom deze wijzigingen nodig zijn en hoe zij passen binnen de systematiek van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten van de transitie naar het nieuwe omgevingsplan, de gehanteerde werkwijze, participatie en de milieubeoordeling.

Hoofdstuk 2 beschrijft het thema Bouwwerken. Hier wordt toegelicht hoe de bouwregels uit de voormalige bestemmingsplannen, de bruidsschat en de voormalige kruimelgevallenregeling zijn omgezet naar één set regels binnen het omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 staat het thema Erfgoed centraal. Dit hoofdstuk behandelt de omzetting van regels over monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden en licht toe hoe deze belangen worden beschermd binnen de nieuwe planstructuur.

Hoofdstuk 4 gaat in op verschillende voormalige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen die zien op de belangen van leidingen, water en natuur. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe deze belangen onder de in het omgevingsplan zijn vertaald naar activiteiten en waarom de regels tegelijkertijd met de regels voor bouwwerken moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 5 bevat de overige thema's die in deze wijziging worden geregeld. Hieronder vallen parkeren in het voorerf en verbeteringen op de eerste omgevingsplanwijziging.

Elk hoofdstuk bevat een toelichting op de aanleiding, de planbeschrijving, de gemaakte keuzes en de uitvoerbaarheid. Waar relevant wordt verwezen naar bijlagen, zoals het Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging en participatieverslag.

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Met de komst van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om dit te bereiken stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor (delen van) het grondgebied. Deze regels komen grotendeels voort uit bestaande ruimtelijke besluiten. Daarnaast heeft het Rijk een set regels gedecentraliseerd. Deze set regels heet 'de bruidsschat'. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om de ruimtelijke besluiten, verordeningen en bruidsschat (voor zover dat nodig is) om te zetten in een omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Het Rijk en de provincie Zuid-Holland geven daar soms nadere kaders voor. Dit worden instructieregels genoemd. De periode waarin de omzetting plaatsvindt wordt ook wel de 'transitieperiode' genoemd.

In Hendrik-Ido-Ambacht hebben we afgesproken dat we deze transitie themagewijs aanpakken. De transitie vindt daarmee geleidelijk plaats, waarbij verschillende thema's stapsgewijs in het omgevingsplan worden opgenomen door middel van verschillende omgevingsplanwijzigingen. Het omgevingsplan wordt dus niet in één keer aangepast, maar per thema voor de hele gemeente. We richten ons op een afgeronde transitie in 2027/2028.

Het uitgangspunt is om parallelle besluitvormingsprocessen te vermijden. Anders dan voorheen heeft het de voorkeur om zomin mogelijk procedurele overlap te hebben in de verschillende omgevingsplanwijzigingen. Dat voorkomt namelijk dat niet-onherroepelijke wijzigingen elkaar beïnvloeden. Deze mogelijkheid was onder het oude recht een stuk kleiner, omdat het toen losse plannen voor kleinere gebieden betrof. Om deze reden worden de omgevingsplanwijzigingen zoveel als mogelijk gebundeld aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze wijziging van het omgevingsplan omvat een verzameling van thema's die geregeld moeten worden voor het hele grondgebied, namelijk:

- Bouwwerken
- Erfgoed
- Voormalige (dubbel)bestemmingen
- Overige thema's
 - Parkeren in het voorerf
 - Energieopslagsystemen
 - Verbeteringen eerste omgevingsplanwijziging

1.2 Uitgangspunten

In december 2022 heeft de gemeenteraad het Plan van aanpak omgevingsplan vastgesteld. Dit plan van aanpak dient als leidraad bij de transitie van de bestemmingsplannen, verordeningen en bruidsschat naar een Ambachts omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. In dit plan van aanpak wordt ingezet op een beleidsneutrale transitie.

Echter, in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht hebben we 60+ bestemmingsplannen. De regels in deze bestemmingsplannen komen vaak niet (helemaal) met elkaar overeen. Het ene bestemmingsplan geeft bijvoorbeeld wat meer ruimte dan het andere en weer een volgend bestemmingsplan heeft de regels veel verder in detail uitgewerkt. Dit maakt een volledig beleidsneutrale transitie niet mogelijk. Wanneer wordt gekeken naar de eisen, maar ook naar de geest van de Omgevingswet, is het wenselijk waar mogelijk te vereenvoudigen. Dit geldt voor zover die vereenvoudiging te verenigen is met het idee van zoveel mogelijk beleidsneutraliteit. Om hier invulling aan te geven zijn nadere uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten zijn in april 2024 door middel van een raadsinformatiebrief gedeeld met de gemeenteraad. De uitgangspunten worden hieronder beschreven:

- *We streven naar één uniforme set regels per activiteit voor de hele gemeente*

We streven naar één overzichtelijke en consistente set regels per activiteit voor de gehele gemeente. Voorbeelden van activiteiten zijn onder meer het bouwen van bedrijfsgebouwen of het gebruik van gronden voor gezondheidszorg. Hoewel het streven naar één uniforme set regels onze leidraad is, zullen er in de praktijk uitzonderingen zijn die noodzakelijk zijn voor specifieke gebieden. Niettemin blijft dit principe ons aansporen om een overmatig aantal regels te vermijden en te streven naar duidelijkheid en efficiëntie in de regelgeving.

In het streven naar één uniforme set regels per activiteit is het soms nodig om keuzes te maken. Deze keuzes worden ingekaderd door de volgende twee nadere uitgangspunten:

- *We versoepelen de regels daar waar het geen of erg weinig impact heeft*

Om een uniforme set regels te ontwikkelen, worden de voorschriften uit alle 60+ bestemmingsplannen voor elke activiteit naast elkaar gelegd. Op basis van deze vergelijking wordt een set regels samengesteld die het merendeel van de bestemmingsplannen vertegenwoordigt. Zo zorgen we ervoor dat de omzetting zo beleidsneutraal als mogelijk is. Voor de overige bestemmingsplannen wordt geanalyseerd of de regels strenger of soepeler zijn. Als de regels strenger zijn, wordt onderzocht wat de impact zou zijn als deze regels gelijk worden getrokken met de set regels gebaseerd op het grootste aantal bestemmingsplannen. Als er geen of minimale impact is, worden deze strengere regels versoepeld, met als doel uiteindelijk een zo uniform mogelijke set regels per activiteit te creëren.

- *We perken regels niet verder in*

In sommige gevallen bevatten (postzegel)bestemmingsplannen regels die ruimere mogelijkheden bieden dan het merendeel van de bestemmingsplannen samen. Voor deze gevallen wordt een uitzondering gemaakt in de uniforme set regels. Tijdens het proces van regelomzetting streven we ernaar het voor inwoners gemakkelijker te maken, waarbij we bestaande mogelijkheden niet willen beperken. Bovendien brengt het beperken van regels het risico met zich mee van claims voor nadeelcompensatie, voorheen bekend als planschade.

In enkele gevallen kan het echter noodzakelijk zijn om bestaande mogelijkheden te beperken, bijvoorbeeld in het geval van aantoonbare fouten in de oude bestemmingsplannen.

Uitzondering voor regeling parkeren op voorerf

Tijdens de vaststelling van de eerste omgevingsplanwijziging op 2 juni 2025 heeft de gemeenteraad de opdracht meegegeven een regeling uit te werken voor parkeren van voertuigen in het voorerf. De regeling is nodig om duidelijkheid te bieden over de mogelijkheden en beperkingen voor het realiseren van parkeerplaatsen op particuliere erven, en om een evenwicht te vinden tussen parkeerruimte en ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling is niet beleidsneutraal.

1.3 Communicatie en participatie

Rondom de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er door de gemeente, vanuit de afdeling Communicatie, uitvoerig gecommuniceerd over de inhoud en de gevolgen van de Omgevingswet. Dit gebeurde via diverse kanalen, waaronder de website van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Daarnaast is voorafgaand aan de start van de formele procedure tot wijziging van het omgevingsplan is een wettelijk verplichte kennisgeving gedaan in de Staatscourant.

In het kader van de tweede omgevingsplanwijziging hebben daarnaast een viertal participatie-momenten plaatsgevonden. Deze participatiemomenten zien op regelgeving die in enige mate wijzigt ten opzichte van de oude situatie. Wanneer dit niet het geval is, heeft er - in lijn met het Plan van aanpak omgevingsplan - geen participatie plaatsgevonden.

De volgende participatiemomenten hebben plaatsgevonden:

- 9 februari 2026: Inloophmoment veranderingen bouwwerken, erfgoed en verbeteringen eerste omgevingsplanwijziging
- 24 november 2025: Inloophmoment parkeren in het voorerf
- 6 oktober 2025: Inloophmoment Antoniapolder Plus - Uit te werken terrein
- 19 november 2024: Panel bouwwerken

Het inloophmoment Antoniapolder Plus - Uit te werken terrein is door middel van een brief aangekondigd bij ondernemers in het betreffende gebied en een rand rondom dat gebied. Alle overige inloophmomenten zijn minimaal twee keer aangekondigd in De Brug. Voor het Panel over bouwwerken is aan deelnemers gevraagd zich aan te melden. Ook hiervoor zijn oproepen geplaatst in De Brug. De overige gelegenheden betroffen inloophmomenten waar inwoners en andere participanten vrij naartoe konden om vragen te stellen en opmerkingen mee te geven.

Inloophmoment veranderingen bouwwerken, erfgoed en eerste omgevingsplanwijziging

Tijdens dit inloophmoment lagen de veranderingen voor die gemaakt zijn in de tweede omgevingsplanwijziging met betrekking tot bouwwerken en erfgoed. Daarnaast was het ook mogelijk om input te leveren op de verbeteringen die gemaakt worden op de eerste omgevingsplanwijziging. De set veranderingen en wijzigingen zijn voor de inloopavond

gepubliceerd op de gemeentewebsite en waren zodoende voor iedereen toegankelijk. De inloopavond is door nul participanten bezocht.

Inlooppmoment parkeren in het voorerf

Tijdens dit inlooppmoment lag de vernieuwde regeling voor parkeren op het voorerf voor. Dit is voortaan onder voorwaarden in de hele gemeente toegestaan. De avond is door 10 participanten bezocht.

Inlooppmoment Antoniapolder Plus - Uit te werken bedrijventerrein

Op bedrijventerrein Antoniapolder Plus was een gebied waar, met het oog op nieuwe ontwikkelingen, een bouwstop gold. Bij dit inlooppmoment lagen de nieuwe bouwregels voor dit gebied voor. Dit stond in artikel 10.3 van bestemmingsplan Antoniapolder Plus, dat op 8 juli 2013 door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht is vastgesteld. Van nadere planvorming of uitwerking van dit deel van het bestemmingsplan is het nooit gekomen. In het omgevingsplan wordt dit daarom ingevuld. Het betreft het gebied dat zich in onderstaande afbeelding binnen de rode contour bevindt. De inloopavond is door nul participanten bezocht.



Panel bouwwerken

Tijdens dit inlooppmoment zijn de vergunningchecks die zullen worden gepubliceerd op het omgevingsloket voorgelegd aan een vijftal participanten. In die periode zijn de vergunningcheck ook voorgelegd aan ambtenaren van de gemeente die veel of juist weinig te maken hebben met vergunningverlening.

In een separaat participatieverslag vindbaar op [h-i-ambacht/omgevingsplan](https://www.h-i-ambacht.nl/omgevingsplan) is nader uitgewerkt hoe en met wie over de in voorbereiding de tweede wijziging van het omgevingsplan is geparticipeerd. Daarnaast wordt in dit verslag aangegeven hoe de resultaten van de participatie zijn verwerkt.

1.4 Milieubeoordeling

De omgevingseffect-beoordeling heeft een wettelijke grondslag in het Besluit milieueffectrapportage. Dit besluit verplicht de gemeente om na te gaan of de

voorgenomen activiteiten mogelijk tot nadelige milieueffecten kunnen leiden. Als de regels activiteiten mogelijk maken die zijn opgenomen in de bijlage onderdeel D van het Besluit kan een m.e.r.(beoordeling) verplicht zijn. De m.e.r. beoordeling is er dan op gericht na te gaan of uitvoering van het plan kan leiden tot aanzienlijke effecten op het milieu. In dat geval is een m.e.r. procedure noodzakelijk. De regels in deze tweede wijziging van het omgevingsplan voorzien niet in het mogelijk maken van activiteiten die vallen onder de MER-plicht of milieubeoordelingsplicht.

1.5 Overgangsrecht

Voor de activiteiten die onder deze omgevingsplanwijziging vallen, geldt het overgangsrecht zoals opgenomen in hoofdstuk 28 van het omgevingsplan. Bestaande vergunningen, ontheffingen, maatwerkvoorschriften en andere besluiten die zijn verleend op basis van eerdere gemeentelijke verordeningen blijven van kracht totdat zij worden gewijzigd, ingetrokken of aflopen. Ook aanvragen die al in behandeling zijn, worden afgehandeld volgens de regels die gelden op het moment van besluitvorming, met uitzondering van aanvragen voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken waarbij onder voorwaarden de regels gelden zoals die golden op het moment van indienen. Daarnaast mag bestaand gebruik dat door deze wijziging in strijd raakt met het omgevingsplan worden voortgezet, zolang de afwijking niet wordt vergroot en het gebruik niet langer dan een jaar wordt onderbroken. Voor bouwwerken die legaal aanwezig zijn of in uitvoering zijn op het moment van inwerkingtreding, geldt dat zij in stand mogen worden gehouden en onder voorwaarden mogen worden vernieuwd of herbouwd.

1.6 Bijlagen

Ten grondslag aan deze motivering liggen verschillende milieuonderzoeken, participatieverslagen en vooroverlegreacties. Deze onderzoeken en verslagen zijn openbaar te raadplegen op onze website www.h-i-ambacht/omgevingsplan. Wanneer in de komende teksten een onderzoek of verslag wordt aangehaald is deze terug te vinden op onze website.

2. THEMA: BOUWWERKEN

2.1 Aanleiding en reikwijdte

Het thema bouwwerken wordt integraal benadert. Dit houdt in dat *alle* activiteiten of stukken die aan dit thema raken direct zijn meegenomen. Alle regels met betrekking tot bouwwerken uit de voormalige bestemmingsplannen in Hendrik-Ido-Ambacht zijn omgezet. Hetzelfde geldt voor de bruidsschat. Ook is rekening gehouden met de instructieregels van het Rijk en de provincie Zuid-Holland. Daarnaast is de ‘kruimelgevallenregeling’ in het omgevingsplan opgenomen. Hierover meer in onderstaande paragraaf.

Kruimelgevallenregeling

Voor de invoering van de Omgevingswet konden gemeenten via artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verlenen voor een aantal specifieke gevallen bouwwerken, de zogeheten ‘kruimelgevallen’. De kruimelgevallenregeling maakte het mogelijk om via een versnelde procedure (8 weken in plaats van 26) af te wijken van het bestemmingsplan voor relatief kleine of eenvoudige projecten. Deze regeling is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen. Voorbeelden van kruimelgevallen (voor zover niet vergunningvrij) zijn:

- Het plaatsen van een dakkapel of dakopbouw
- Het realiseren van bijgebouwen
- Kleine uitbreidingen van het hoofgebouw

De wetgever redeneerde dat een kruimelgevallenregeling niet meer nodig was, omdat onder de Omgevingswet voor vrijwel alle procedures een termijn van 8 weken geldt. Daarbij is echter niet meegenomen dat een buitenplanse afwijking strengere eisen kent voor de onderbouwing. De aanvrager hoefde voorheen slechts aan te tonen dat het bouwplan binnen de lijst van kruimelgevallen viel (zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Bor). Onder het nieuwe recht is een onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties verplicht. Dit is dus een verzwaaring voor de aanvrager enerzijds, want die moet meer kosten maken om zo’n onderbouwing op te stellen. Anderzijds kost het de gemeente meer capaciteit om de aanvraag te beoordelen. Daarnaast zijn de leges voor een buitenplanse vergunningaanvraag hoger dan die voor een binnenplanse aanvraag.

Dit is een onwenselijke situatie. In het kader van een beleidsneutrale omzetting van het bestaande juridisch kader is daarom gekozen om de inhoud van de kruimelgevallenregeling voor op te nemen in het omgevingsplan. Niet alle kruimelgevallen zijn opgenomen in het omgevingsplan. Alleen die gevallen die altijd verleend werden, waar nooit bezwaar op werd gemaakt en die geen

ingrijpende planologische en/of stedenbouwkunde gevolgen hebben zijn meegenomen.

Deze keuze sluit aan bij de wens om de overgang naar het nieuwe stelsel beheersbaar te maken en rechtszekerheid te bieden aan initiatiefnemers en vergunningverleners. De regeling is opgenomen in het omgevingsplan, zodat voor deze gevallen geen buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig is.

Tot slot is de regeling in lijn met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee is sprake van een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid naar het nieuwe instrumentarium van de Omgevingswet.

Niet in dit onderdeel

Het overgrote deel van de regels over bouwwerken zijn opgenomen in hoofdstuk 6: Bouwwerken. Maar dit geldt niet voor alle regels. Bij de thema's Erfgoed en (Dubbel)bestemmingen zijn namelijk ook regels over bouwwerken opgenomen. Deze staan dus in een ander hoofdstuk. Dat komt door de structuur van het omgevingsplan en de systematiek die we gebruiken om het omgevingsplan op te bouwen. Dat zit als volgt: Regels worden opgesteld met een reden. Deze reden wordt het oogmerk van de regel genoemd. Elk thema in het omgevingsplan kent zijn eigen oogmerken. Oogmerken zijn nadere uitwerkingen van de doelen van het omgevingsplan.

Het bovenstaande wordt duidelijk aan de hand van een voorbeeld: Eén oogmerk van hoofdstuk 14 - Water - is 'het beschermen van het belang van de waterkering'. In het omgevingsplan is een locatie 'Beperkingengebied waterkering' opgenomen. Binnen deze locatie gelden er regels voor activiteiten in dit gebied. Eén van die activiteiten is het bouwen in het beperkingengebied. De bouwregel is in hoofdstuk 14 opgenomen en niet in hoofdstuk 6 (bouwwerken), omdat hij gesteld is met het oog op het beschermen van de waterkering. Er zijn dus voorwaarden opgenomen om te voorkomen dat het belang van de waterkering wordt geschaad.

De regels over bouwwerken die zijn opgenomen bij de thema's Erfgoed en (Dubbel)bestemmingen heten dan ook niet 'bouwactiviteit', maar bijvoorbeeld 'erfgoedactiviteit' of 'leidingenactiviteit' en staan daarom in een ander hoofdstuk.

2.1.1 Doel van de omgevingsplanwijziging

Met deze omgevingsplanwijziging wordt ervoor gezorgd dat de regels voor bouwwerken voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Zodoende wordt de kwaliteit van bouwwerken en hun relatie tot de fysieke leefomgeving geborgd. Dit draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat.

2.1.2 Integrale afweging

De thema's worden integraal afgewogen. Dit wordt gedaan door ze te koppelen aan de ambities uit onze omgevingsvisie. Bij het opstellen van deze omgevingsplanwijziging zijn de bouwregels uit onder andere de bestemmingsplannen met behoud van de in paragraaf 1.2 beschreven [uitgangspunten](#) beleidsneutraal omgezet naar omgevingsplanregels.

Ook de regels uit de voormalige kruimelgevallenregeling zijn beleidsneutraal overgenomen, maar dragen tegelijkertijd actief bij aan het realiseren van de gemeentelijke ambitie 'Vitale en leefbare wijken' zoals beschreven in de omgevingsvisie. Ze bieden flexibiliteit voor inwoners en initiatiefnemers, terwijl ze de leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit waarborgen.

Zo maken de kruimelregels het mogelijk om op kleinschalige wijze woningen aan te passen of uit te breiden (zoals met dakkapellen, dakopbouwen, entreepartijen en dakterrassen). Dit bevordert bijvoorbeeld de woonkwaliteit en comfort, bijvoorbeeld door betere isolatie of extra ruimte en levensloopbestendig wonen. Daarnaast bieden de kruimelregels ruimte voor voorzieningen zoals dakterrassen, balkons en sport- en speeltoestellen, maar stellen tegelijkertijd voorwaarden om privacy en bezonning van burens te beschermen en overlast te beperken door bijvoorbeeld maximale bouwhoogtes en afstand tot de openbare ruimte.

Tot slot maken de regels het mogelijk om voorzieningen zoals sport- en speeltoestellen, ballenvangers en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte te realiseren zonder onnodige belemmeringen. Dit stimuleert beweging en gezondheid, sociale cohesie door het bieden van ruimte aan laagdrempelige sport- en speelvoorzieningen.

2.2 Planbeschrijving

Deze omgevingsplanwijziging heeft betrekking op alle bouwregels die voorheen in bestemmingsplannen waren beschreven. Dit worden ook wel bouwactiviteiten genoemd. Daarnaast zijn de regels met betrekking tot bouwwerken overgenomen uit de bruidsschat. Deze regels gaan bijvoorbeeld over vergunningvrij bouwen. Tot slot is rekening gehouden met de instructieregels van het Rijk en de provincie Zuid-Holland.

In de structuur van het omgevingsplan bevinden de regels over bouwwerken zich in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 6 valt uiteen in de volgende afdelingen:

- Afdeling 6.1 Algemene bepalingen bouwwerken
- Afdeling 6.2 Bouwwerk slopen
- Afdeling 6.3 Bouwwerk in stand houden

- Afdeling 6.4 Bouwwerk bouwen

2.2.1 Drie typen bouwwerken

In het omgevingsplan wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen drie typen bouwwerken:

1. Gebouw, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken
2. bijbehorende bouwwerken
3. bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor de omschrijving van deze bouwwerken wordt het Besluit bouwwerken leefomgeving gevolgd. Hieronder wordt het onderscheid uitgelegd.

Gebouw, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken

Dit zijn gebouwen die niet als bijbehorend bouwwerk worden aangemerkt binnen de omgevingsplanplanregels. Ze kunnen zelfstandig functioneren en vallen vaak onder de categorie hoofdgebouw, zoals een woning of een kas op een agrarisch perceel. Ook andere gebouwen zoals een jongerenontmoetingsplek in een park of een schachtgebouw t.b.v. de Betuweroute vallen hieronder.

Bijbehorend bouwwerk

Bijbehorend bouwwerken zijn er in twee categorieën. Beide categorieën zijn functioneel verbonden met een hoofdgebouw. Allereerst gaat het om een uitbreiding van een hoofdgebouw. Hierbij kan gedacht worden aan een dakterras of een aanbouw bedoeld om de woonkamer of keuken te vergroten. Daarnaast kan het ook gaan om een gebouw dat functioneel verbonden is met het hoofdgebouw op het betreffende perceel. Dit gebouw kan tegen het hoofdgebouw aangebouwd zijn of los staan. Zo'n soort bijbehorende bouwwerk heeft altijd een dak. Denk bijvoorbeeld aan een garage of veranda bij een woning.

Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Simpel gezegd is een bouwwerk, geen gebouw zijn een bouwwerk dat niet in de vorige twee categorieën past. Het is geen overdekte, omsloten ruimte die toegankelijk is voor mensen. Denk bijvoorbeeld aan een hek of brug.

2.2.2 Bouwwerk slopen

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht kent naast de Rijksregelgeving over slopen geen lokale regels voor dit onderwerp. Deze afdeling staat in het omgevingsplan dus op 'gereserveerd'.

2.2.3 Wat verandert er

In bijlage 'Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging' wordt per type bouwwerk aangegeven welke veranderingen in het omgevingsplan zijn aangebracht ten opzichte van de oude situatie. In dit document zijn geen veranderingen opgenomen die eigenlijk niets wijzigen. Dit kan het geval zijn doordat Rijksregelgeving hier al in voorziet en dit voorheen herhaald werd in het bestemmingsplan. Deze herhalingen zijn niet nodig en zorgen bij wijziging van Rijksregelgeving voor verwarring. In zo'n geval is de regel geschrappt, maar verandert er in de praktijk dus niets.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om de transitie naar een omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet beleidsneutraal uit te voeren. Omdat door het grote aantal bestemmingsplannen volledig beleidsneutraal niet mogelijk is, is met de gemeenteraad afgesproken de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Zoveel mogelijk beleidsneutraal, maar:
 - We streven naar één uniforme set regels per activiteit voor de hele gemeente.
 - In het streven naar één uniforme set regels, versoepelen we de regels daar waar het geen of erg weinig impact heeft.
 - We perken mogelijkheden niet in.

Deze uitgangspunten worden in meer detail besproken in het hoofdstuk [algemeen](#) van de motivering.

In het tijdelijke omgevingsplan zitten momenteel 60+ bestemmingsplannen. De variatie in deze bestemmingsplannen binnen de bouwactiviteit is groot. Denk aan verschillen in definities, de methodiek (toekennen van bestemmingen) en de inhoud van regels. In de onderhavige omgevingsplanwijziging zijn deze verschillen zoveel mogelijk eruit gehaald. Uniformering was daarbij met name mogelijk bij de bouwwerken geen gebouw zijnde. Bij deze bouwwerken is een grote veelzijdigheid aan regels in de hele gemeente gelijkgetrokken. Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken is dit in mindere mate het geval. Dit komt doordat uniformering van deze regels in veel gevallen kan leiden tot nadeelcompensatieclaims. Hier is in het omzetten van de regels rekening mee gehouden.

2.3 Uitvoerbaarheid

2.3.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn twee partijen geconsulteerd:

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Zuid-Holland (op eigen verzoek)

De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Op verzoek van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is een aanvullend aanvraagvereiste opgenomen, dat ziet op het indienen van een verslag van het overleg met de Veiligheidsregio wanneer sprake is van de bouw van een risicovol gebouw. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio waardevolle inhoudelijke input geleverd voor enkele aanpassingen binnen de milieuthema's.

2.3.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor het thema bouwwerken is een nadeelcompensatieanalyse opgesteld. De belangrijkste aandachtspunten van deze analyse hangen samen met de gemeentebrede aanpassingen in de bouwregels. Die zijn veelal doorgevoerd om regels te uniformeren, te vereenvoudigen en om beter aan te sluiten bij hedendaagse bouw- en gebruikspraktijken. Deze uniformeringen leiden dan binnen specifieke voormalige bestemmingsplannen tot wijzigingen, waardoor een zekere toename van het nadeelcompensatierisico het gevolg is. Dit gevolg is logisch in het streven naar één samenhangend en consistent omgevingsplan en wordt als beperkt gezien.

3. THEMA: ERFGOED

3.1 Aanleiding en reikwijdte

De regels over erfgoed uit de voormalige bestemmingsplannen, de Erfgoedverordening Hendrik-Ido-Ambacht 2024 en de Nota archeologie Hendrik-Ido-Ambacht zijn in het kader van de Omgevingswet opgenomen in het omgevingsplan. Het betreffen regels over monumenten, cultureel waardevolle gebieden, archeologische vindplaatsen en gebieden waar archeologische vondsten te verwachten zijn. Daarmee zijn alle bepalingen die betrekking hebben op het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van het lokale erfgoed samengebracht in één samenhangende regelset.

Zo zijn er bepalingen opgenomen waarin staat hoe deze monumenten moeten worden beschermd en welke voorwaarden gelden bij verbouwingen of andere ingrepen. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels voor cultureel waardevolle gebieden, zoals de landschappelijke structuren die bepalend zijn voor de identiteit van Hendrik-Ido-Ambacht.

Ook op het gebied van archeologie zijn de bestaande beleidsdocumenten verwerkt. Het plan bevat regels voor archeologische vindplaatsen, waar al bekende archeologische waarden aanwezig zijn en waar daarom strikte voorwaarden gelden voor bodemversturende activiteiten. Verder zijn er zones aangewezen waar archeologische vondsten te verwachten zijn. In deze gebieden moet bij ruimtelijke ingrepen vooraf onderzoek worden gedaan om te voorkomen dat archeologische resten onbedoeld verloren gaan. Door deze regels op te nemen in het omgevingsplan wordt het archeologisch erfgoed beter beschermd en wordt tegelijkertijd duidelijkheid geboden aan initiatiefnemers over hun verplichtingen.

3.1.1 Doel van de omgevingsplanwijziging

Met deze omgevingsplanwijziging wordt ervoor gezorgd dat de regels voor erfgoed voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Zodoende worden monumenten en archeologisch waardevolle gronden beschermt en waar mogelijk benut.

3.1.2 Integrale afweging

De thema's worden integraal afgewogen. Dit wordt gedaan door ze te koppelen aan de ambities uit onze omgevingsvisie. In de omgevingsvisie wordt cultureel erfgoed benoemd als een belangrijke waarde die bijdraagt aan de identiteit, leefkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Hoewel er geen specifieke ambities zijn geformuleerd, onderstreept deze visie het belang van het beschermen, behouden en benutten van erfgoed, onder meer door een integrale benadering zoals bedoeld in de Erfgoednota.

De omgevingsplanwijziging sluit aan bij deze waarde uit de omgevingsvisie door erfgoedwaarden expliciet te borgen in het juridisch-planologisch kader. Daarmee wordt invulling gegeven aan de in de omgevingsvisie genoemde zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren, gebouwen en objecten, zoals de oude dorpskern, het Perenlaantje en de Oude Haven. De wijziging draagt bij aan het behouden en beleefbaar maken van erfgoed voor huidige en toekomstige generaties.

3.2 Planbeschrijving

Deze omgevingsplanwijziging wijziging bevat regels over monumenten, cultureel waardevolle gebieden, archeologische vindplaatsen en gebieden waar archeologische vondsten te verwachten zijn. Wanneer er regels waren over gevallen die in Hendrik-Ido-Ambacht niet voorkomen, zoals over beschermde stads- en dorpsgezichten in de Erfgoedverordening Hendrik-Ido-Ambacht 2024, dan zijn deze geschrapt. Wanneer deze op een later moment toch nodig blijken, kunnen ze weer worden ingevoegd.

De regels over Erfgoed voldoen aan de instructieregels van het Rijk en Provincie.

In de structuur van het omgevingsplan bevinden de regels over erfgoed zich in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 8 valt uiteen in de volgende afdelingen:

- Afdeling 8.1 Algemene bepalingen cultureel erfgoed
- Afdeling 8.2 Archeologisch waardevolle gebieden
- Afdeling 8.3 Gemeentelijke monumenten
- Afdeling 8.4 Cultuurhistorische waarden
- Afdeling 8.5 Rijksbeschermd dorps- of stadsgezichten (gereserveerd)
- Afdeling 8.6 Bouwwerk slopen in een beschermd dorps- of stadsgezicht (gereserveerd)
- Afdeling 8.7 Aanwijzing gemeentelijke monumenten

Met betrekking tot het aanwijzen van een gemeentelijk monument staan er ook regels in:

- Hoofdstuk 25 Procesregels
 - Afdeling 25.3 Aanwijzing gemeentelijke monumenten
- Hoofdstuk 29 Delegatie
 - Bevoegdheid tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten

3.2.1 Wat verandert er

In bijlage 'Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging' wordt per type bouwwerk aangegeven welke veranderingen in het omgevingsplan zijn aangebracht ten

opzichte van de oude situatie. In dit document zijn geen veranderingen opgenomen die eigenlijk niets wijzigen. Dit kan het geval zijn doordat Rijksregelgeving hier al in voorziet en dit voorheen herhaald werd in het bestemmingsplan. Deze herhalingen zijn niet nodig en zorgen bij wijziging van Rijksregelgeving voor verwarring. In zo'n geval is de regel geschrapt, maar verandert er in de praktijk dus niets.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om de transitie naar een omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet beleidsneutraal uit te voeren. Omdat door het grote aantal bestemmingsplannen volledig beleidsneutraal niet mogelijk is, is met de gemeenteraad afgesproken de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Zoveel mogelijk beleidsneutraal, maar:
 - We streven naar één uniforme set regels per activiteit voor de hele gemeente.
 - In het streven naar één uniforme set regels, versoepelen we de regels daar waar het geen of erg weinig impact heeft.
 - We perken mogelijkheden niet in.

De regels uit het thema erfgoed zijn vrijwel volledig beleidsneutraal opgenomen in het omgevingsplan. Er is slechts een zorgplicht aan de regels toegevoegd om zodoende te voldoen aan de instructieregels van het Rijk.

3.3 Uitvoerbaarheid

3.3.1 Vooroverleg

De regels die betrekking hebben op monumenten zijn voorgelegd aan adviesbureau Dorp, stad en Land (hierna DSL). Dit bureau adviseert de gemeente in geval van vergunning-aanvragen en vooroverleggen op onder andere het gebied van monumenten. Op advies van DSL is een zorgplicht en mogelijkheid tot het stellen van een maatwerkvoorschrift opgenomen voor de omgeving van monumenten. Dit is een eis van het Rijk. Deze wijziging op de oude situatie wordt ook beschreven in Bijlage 'Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging'.

Daarnaast is door DSL voorgesteld de locatie van het monument uit te breiden van het gebouw naar het perceel om zo de omgeving van het monument nog beter te kunnen beschermen. De gemeente is van oordeel dat de beperkingen die dit zou opleveren voor het bouwen van andere bouwwerken niet nodig zijn, gezien de opgenomen zorgplicht.

De regels over archeologie zijn gedeeld met een senior archeoloog/adviseur erfgoed bij de gemeente Dordrecht. Deze archeoloog/adviseur adviseert de gemeente bij vergunningaanvragen met betrekking tot grondwerkzaamheden in gebieden waar archeologische waarden zijn of waar deze worden verwacht. Op advies van de archeoloog zijn verschillende aanvraagvereisten verwijderd. Deze waren vaak dubbelop of te ingewikkeld. In de praktijk leidt dit niet tot veranderingen.

3.3.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestelde regels maken geen activiteiten mogelijk die verplichten tot kostenverhaal, als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De uitvoering van deze regels leiden naar verwachting niet tot extra kosten voor de gemeente.

4. THEMA: (DUBBEL)BESTEMMINGEN

4.1 Aanleiding en reikwijdte

Gemeenten hebben tot 2032 de gelegenheid om het tijdelijke omgevingsplan en relevante lokale verordeningen om te zetten naar een omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. In Hendrik-Ido-Ambacht gebeurt dit gefaseerd per thema, met als doel de transitie in 2027 af te ronden. Met deze wijziging worden de regels die in de oude bestemmingsplannen waren opgenomen als (dubbel)bestemmingen omgezet naar activiteiten in het omgevingsplan.

In de geldende bestemmingsplannen werd voor aanvullende belangen - zoals waterveiligheid, leidingen en natuur - gewerkt met dubbelbestemmingen of aanduidingen. Soms gebeurde dit ook door middel van een aanduiding. Onder de Omgevingswet wordt deze systematiek losgelaten: aanvullende belangen worden niet langer vastgelegd via dubbelbestemmingen, maar ook via activiteiten. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle dubbelbestemmingen die onder deze nieuwe systematiek worden omgezet, met uitzondering van archeologie en erfgoed. Deze onderwerpen worden afzonderlijk behandeld binnen het thema Erfgoed.

In het kader van integraliteit zijn daarnaast ook de enkelbestemmingen betrokken die betrekking hebben op de behandelde onderwerpen. Het betreffen de bestemmingen Water, Natuur, Groen en Bos. De enkel- en dubbelstemmingen en aanduidingen die in deze omgevingsplanwijziging zijn verwerkt zijn:

De enkelbestemmingen

- Water
- Natuur
- Groen
- Bos

De dubbelbestemmingen

- Leiding - Water
- Leiding - Riool
- Leiding - Gas
- Leiding - Hoogspanning
- Waterstaat - Waterhuiskundige en waterstaatkundige functie
- Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

- Milieuzone - Waterwingebied
- Vrijwaringszone vaarweg
- Waarde - Ecologie

- Vrijwaringszone spoor
- Railverkeer

Dit thema bevat alle regels uit de voormalige bestemmingsplannen over hierboven genoemde (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. Het bevat echter geen nieuwe regels die zien op het thema 'Duurzaamheid'. Met duurzaamheid wordt klimaatmitigatie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie en circulariteit bedoeld. Regels voor duurzaamheid worden in de regio Zuid-Holland Zuid in samenwerking en onder leiding van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid opgesteld. Hiervoor is een werkgroep ingericht. Deze regels worden in een later stadium aan het omgevingsplan worden toegevoegd.

Het is - ondanks dat de regels over duurzaamheid nog niet zijn opgesteld - toch nodig regels over water, groen en natuur in dit stadium in het omgevingsplan op te nemen. Dit is het geval, omdat veel voormalige dubbelbestemmingen ook regels bevatten voor bouwactiviteiten. Denk aan:

- maximale bouwhoogtes binnen een beschermingszone;
- beperkingen voor funderingen of heiwerk nabij leidingen;
- bouwverboden of bouwbeperkingen op waterkeringen.

Omdat Hendrik-Ido-Ambacht ervoor heeft gekozen om alle bouwactiviteiten integraal om te zetten, moeten ook de bouwregels die in de voormalige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen waren opgenomen worden meegenomen. Wanneer deze regels niet zouden worden omgezet, zou een deel van de bouwactiviteiten regeltechnisch 'verdwijnen', wat leidt tot onvolledige toetsingskaders en rechtsonzekerheid voor initiatiefnemers en vergunningverleners.

4.1.1 Doel van de omgevingsplanwijziging

Het doel van deze omgevingsplanwijziging is het omzetten van de regels uit de voormalige (dubbel)bestemmingen zodat deze voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Hiermee worden de beschermde belangen uit de voormalige (dubbel)bestemmingen geborgd in het omgevingsplan.

4.1.2 Integrale afweging

De thema's worden integraal afgewogen. Dit wordt gedaan door ze te koppelen aan de ambities uit onze omgevingsvisie.

Voor het beheer van infrastructuur betekent dit dat regels voor werken, werkzaamheden en bouwactiviteiten zijn afgestemd op de ambitie om een veilige, betrouwbare en toekomstbestendige ondergrondse en bovengrondse infrastructuur te behouden. Activiteiten die risico's kunnen veroorzaken voor kabels of leidingen

worden daarom gereguleerd, terwijl tegelijkertijd ruimte blijft voor noodzakelijke aanpassingen en onderhoud.

Voor het beheer van watersystemen zijn de regels afgestemd op de ambitie om waterveiligheid, klimaatadaptatie en een robuust watersysteem te waarborgen. Activiteiten zoals bouwen of uitvoeren van grondwerkzaamheden binnen waterkeringen en watergangen worden daarom getoetst op hun effect op waterveiligheid en waterhuishouding. Dit sluit aan bij de bredere visie op een klimaatbestendige leefomgeving.

Voor het beheer van natuurgebieden is aangesloten bij de ambitie om natuurwaarden te behouden en te versterken. Activiteiten die invloed kunnen hebben op ecologische structuren of beschermde gebieden worden gereguleerd om biodiversiteit, leefgebieden en landschappelijke kwaliteiten te beschermen. Tegelijkertijd blijft er ruimte voor beheer, onderhoud en kleinschalige ingrepen die bijdragen aan een gezonde en groene leefomgeving.

4.2 Planbeschrijving

Deze wijziging bevat alle regels over de voormalige (dubbel)bestemmingen met betrekking tot leidingen, water en natuur. Waar deze belangen in de oude bestemmingsplannen via afzonderlijke (dubbel)bestemmingen of aanduidingen werden beschermd, zijn zij nu zoveel als mogelijk beleidsneutraal omgezet naar activiteiten die passen binnen de systematiek de Omgevingswet en het omgevingsplan.

De opgenomen bepalingen zorgen ervoor dat kwetsbare functies, zoals waterkeringen, leidingenstroken en natuurgebieden adequaat worden beschermd. Hiermee wordt een basis gelegd voor de afweging van deze ruimtelijk belangen. De regels over leidingen, water en natuur voldoen daarnaast aan de instructieregels van het Rijk en Provincie.

In de structuur van het omgevingsplan bevinden de regels over leidingen zich in hoofdstuk 10 (Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur). Hoofdstuk 10 valt uiteen in de volgende afdelingen:

- Afdeling 10.1 Algemene bepalingen bovengrondse en ondergrondse infrastructuur
- Afdeling 10.2 Bovengrondse infrastructuur (gereserveerd)
- Afdeling 10.3 Ondergrondse infrastructuur
- Afdeling 10.4 Beperkingengebieden (gereserveerd)

In de structuur bevinden de regels over Water zich in hoofdstuk 14. Hoofdstuk 14 valt uiteen in de volgende afdelingen:

- Afdeling 14.1 Algemene bepalingen water
- Afdeling 14.2 Waterberging
- Afdeling 14.3 Droogte (gereserveerd)
- Afdeling 14.4 Overstromingen
- Afdeling 14.5 Waterkwaliteit
- Afdeling 14.6 Grondwater lozen (gereserveerd)
- Afdeling 14.7 Watergang (gereserveerd)
- Afdeling 14.8 Beperkingengebied rijksvaarweg

In de structuur bevinden de regels over natuur zich in hoofdstuk 15. Hoofdstuk 15 valt uiteen in de volgende afdelingen:

- Afdeling 15.1 Algemene bepalingen natuur
- Afdeling 15.2 Biodiversiteit
- Afdeling 15.3 Bomen of houtopstanden vellen
- Afdeling 15.4 Groen verwijderen (gereserveerd)
- Afdeling 15.5 Stikstofuitstoot (gereserveerd)
- Afdeling 15.6 Groen in stand houden

Geen regels voor bouwwerken en grondwerkzaamheden boven de Sophiaspoortunnel

In een aantal voormalige bestemmingsplannen waren regels opgenomen over bouwwerken en grondwerkzaamheden boven de Sophiaspoortunnel. Deze vielen binnen de aanduidingen 'Railverkeer' en 'Vrijwaringszone spoor'. Deze regels zijn niet overgenomen in het omgevingsplan. In paragraaf 9.2.2 en paragraaf 9.2.4 van het Bal staan namelijk al verschillende direct werkende regels die gelden voor iedereen die grond- of bouwactiviteiten uitvoert. Deze regels komen volledig overeen met de regels die voorheen in de bestemmingsplannen beschreven stonden. Omdat het hier geen instructieregels voor de gemeente betreft, is het niet nodig om in het omgevingsplan extra regels op te nemen. Het Bal biedt al voldoende duidelijkheid en bescherming.

4.2.1 Wat verandert er

In bijlage 'Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging' wordt per voormalige dubbelbestemming aangegeven welke veranderingen in het omgevingsplan zijn aangebracht ten opzichte van de oude situatie. In dit document zijn geen veranderingen opgenomen die eigenlijk niets wijzigen. Dit kan het geval zijn doordat Rijksregelgeving hier al in voorziet en dit voorheen herhaald werd in het bestemmingsplan. Deze herhalingen zijn niet nodig en zorgen bij wijziging van

Rijksregelgeving voor verwarring. In zo'n geval is de regel geschrapt, maar verandert er dus niets.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om de transitie naar een omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet beleidsneutraal uit te voeren. Omdat door het grote aantal bestemmingsplannen volledig beleidsneutraal niet mogelijk is, is met de gemeenteraad afgesproken de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Zoveel mogelijk beleidsneutraal, maar:
 - We streven naar één uniforme set regels per activiteit voor de hele gemeente.
 - In het streven naar één uniforme set regels, versoepelen we de regels daar waar het geen of erg weinig impact heeft.
 - We perken mogelijkheden niet in.

Deze uitgangspunten worden in meer detail besproken in paragraaf 1.2 [Uitgangspunten](#). Op hoofdlijnen kwamen de regels voor (dubbel)bestemmingen en aanduidingen in de voormalige bestemmingsplannen al redelijk vaak overeen. Deze lijn is in het omgevingsplan doorgezet door per activiteit één regelset te realiseren. Wanneer hiervoor wijzigingen nodig waren in de regels dan worden deze besproken in bijlage 'Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging'.

4.3 Uitvoerbaarheid

4.3.1 Vooroverleg

Vooroverleg met ketenpartners en andere betrokken organisaties vindt deels gelijktijdig plaats met de ter inzageperiode. Deze paragraaf wordt later aangevuld.

4.3.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestelde regels maken geen activiteiten mogelijk die verplichten tot kostenverhaal, als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De uitvoering van deze regels leiden naar verwachting niet tot extra kosten voor de gemeente.

5. OVERIGE THEMA'S: PARKEREN OP HET VOORERF, ENERGIEOPSLAGSYSTEMEN EN VERBETERINGEN EERSTE OMGEVINGSPLANWIJZIGING

5.1 Aanleiding en reikwijdte

Gemeenten hebben tot 2032 de gelegenheid om het tijdelijke omgevingsplan en relevante lokale verordeningen om te zetten naar een omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. In Hendrik-Ido-Ambacht gebeurt dit gefaseerd per thema, met als doel de transitie in 2027 af te ronden.

Parkeren op het voorerf

Tijdens de vaststelling van de eerste omgevingsplanwijziging op 2 juni 2025 heeft de gemeenteraad de opdracht meegegeven een regeling uit te werken voor parkeren van voertuigen in het voorerf. De regeling is nodig om duidelijkheid te bieden over de mogelijkheden en beperkingen voor het realiseren van parkeerplaatsen op particuliere erven, en om een evenwicht te vinden tussen parkeerruimte en ruimtelijke kwaliteit. Deze wijziging geeft uitvoering aan die opdracht.

Energieopslagsystemen

De gemeenteraad heeft op 6 oktober 2025 de Voorbeschermingsregels energieopslagsystemen vastgesteld. Energieopslagsystemen (hierna EOS) maken het mogelijk om opgewekte zonne- of windenergie tijdelijk op te slaan en op een later moment te gebruiken. Dit is van belang voor een stabiel en flexibel energiesysteem.

Tegelijkertijd brengen deze systemen ook risico's met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan netcongestie, waarbij het elektriciteitsnet overbelast raakt doordat er op piekmomenten te veel energie wordt teruggeleverd. Daarnaast zijn er zorgen over de externe veiligheid: bij onjuiste plaatsing of onvoldoende veiligheidsmaatregelen kunnen EOS-installaties brand- of explosiegevaar opleveren. Om deze risico's te beheersen, heeft de gemeente voorbeschermingsregels opgesteld. Dit zijn tijdelijke regels die gelden in afwachting van definitief beleid of een aanpassing van het omgevingsplan. Ze zijn bedoeld om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen die niet passen binnen de toekomstige ruimtelijke en duurzame visie van de gemeente. In dit geval betekent dat: het beperken van de aanleg en

exploitatie van EOS-installaties. De bouw, aanleg en exploitatie van energieopslagsystemen wordt middels de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan verboden. Dit betekent dat hiervoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) moet worden aangevraagd.

In deze omgevingsplanwijziging worden de voorbeschermingsregels definitief in het omgevingsplan opgenomen.

Verbeteringen eerste omgevingsplanwijziging

Daarnaast bevat deze omgevingsplanwijziging verbeteringen op de regels uit de eerste omgevingsplanwijziging (6 gebruiksactiviteiten en bodem). Het opstellen en (door)ontwikkelen van een omgevingsplan is een cyclisch leerproces. Gemeenten staan voor de opgave om nieuwe wetgeving, lokale beleidsdoelen en maatschappelijke ontwikkelingen met elkaar te verbinden. Dit betekent dat regels voortdurend worden geëvalueerd en waar nodig aangepast. Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden leveren daarbij waardevolle inzichten op basis van hun ervaringen in de praktijk. Ook veranderende omstandigheden, zoals nieuwe beleidskaders of ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen aanleiding geven tot bijstelling. Deze wijziging past binnen dat proces van voortdurende verbetering, waarin het omgevingsplan steeds verder wordt verfijnd en geoptimaliseerd.

Verbeteringen op het renvooi

Bij deze omgevingsplanwijziging is een renvooi gevoegd. In dit renvooi zijn de regels uit de eerste en de tweede omgevingsplanwijziging opgenomen. Daarbij is inzichtelijk gemaakt welke regels uit de eerste omgevingsplanwijziging zijn gewijzigd met als doel om ze te verbeteren. In dat geval is de oude tekst doorgehaald en staat de nieuwe tekst erachter. De verbeteringen van de eerste omgevingsplanwijziging staan met name in Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten.

5.1.1 Doel van de omgevingsplanwijziging

De omgevingsplanwijziging heeft tot doel duidelijkheid te bieden over de toelaatbaarheid van parkeerplaatsen op particuliere erven. Daarnaast worden bestaande regels inhoudelijk aangescherpt en verduidelijkt.

5.1.2 Integrale afweging

De thema's worden integraal afgewogen. Dit wordt gedaan door ze te koppelen aan de ambities uit onze omgevingsvisie. Met de regeling voor parkeren op het voorerf

wordt aangesloten bij de omgevingsvisie-ambitie Groen en gezond dorp. Bij deze ambitie staat de onder andere de volgende tekst opgenomen:

‘Parkeren in de gemeente blijft belangrijk, ook al wordt er voorspeld dat het autobezit in de verre toekomst zal afnemen. Zolang het autobezit hoog blijft, moeten we kijken naar creatieve oplossingen. Op deze manier behouden we ruimte voor groen in de gemeente.’

Hoewel het autobezit in de toekomst dus mogelijk zal afnemen, is het huidige aantal auto’s nog steeds hoog en blijft de vraag naar parkeerruimte groot. Dat maakt het noodzakelijk om nu al te zoeken naar slimme en ruimtelijk verantwoorde oplossingen. Door parkeren op het voorerf toe te staan, kan een deel van de parkeerdruk worden opgevangen op eigen terrein, waardoor de openbare ruimte minder hoeft te worden verhard en er meer ruimte beschikbaar blijft voor groen en een aantrekkelijke leefomgeving.

5.2 Planbeschrijving

Deze wijziging werkt de opdracht van de gemeenteraad uit om een regeling op te stellen voor parkeren op het voorerf en biedt daarmee duidelijkheid over de mogelijkheden en beperkingen voor het realiseren van parkeerplaatsen op particuliere erven. Daarnaast zijn verbeteringen doorgevoerd in de regels uit de eerste omgevingsplanwijzigingen, zoals bij de gebruiksactiviteiten en bodem, waarbij bestaande bepalingen beleidsneutraal zijn aangescherpt. Deze aanpassing maakt deel uit van het voortdurende proces waarin het omgevingsplan stap voor stap wordt verfijnd op basis van praktijkervaringen, nieuwe beleidskaders en ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2.1 Wat verandert er

Parkeren op het voorerf

In deze omgevingsplanwijziging wordt geregeld dat parkeren op het voorerf voortaan overal is toegestaan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Om op eigen terrein te kunnen parkeren is een uitrit nodig: de fysieke verbinding tussen een perceel en de openbare weg. Omdat een uitrit invloed heeft op het straatbeeld en het gebruik van de openbare ruimte, is voor het aanleggen of wijzigen ervan een omgevingsvergunning vereist. Een vergunning wordt alleen verleend wanneer de uitrit voldoet aan de criteria uit het omgevingsplan. Eén van die criteria is dat wordt voldaan aan de eisen uit de Beleidsregel Uitritten.

Het bevoegd gezag beoordeelt onder meer of de uitrit het veilige en doelmatige gebruik van de openbare weg niet belemmert. Een uitrit mag daarom niet op een onveilige of onverwachte locatie worden aangelegd, zoals bij een kruising, bocht of

een plek met beperkt zicht op weg, stoep of fietspad. Ook situaties waarin grote snelheidsverschillen ontstaan of onvoldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is, waardoor de doorstroming wordt gehinderd, zijn niet toegestaan. Daarnaast mag een uitrit niet onnodig ten koste gaan van een openbare parkeerplaats, zodat de beschikbare parkeercapaciteit in de openbare ruimte behouden blijft. Tot slot mag de uitrit het openbaar groen niet onevenredig aantasten, bijvoorbeeld wanneer deze te dicht bij een boom wordt aangelegd en wortelschade kan ontstaan. Voor deze beoordelingen vraagt het bevoegd gezag advies aan een verkeers- en groendeskundige. Tot slot wordt de uitrit - op kosten van de aanvrager - aangelegd door de gemeente om zo een uniforme kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen.

Energieopslagsystemen

Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de voorbeschermingsregels.

Verbeteringen eerste omgevingsplanwijziging

De concrete wijzigingen ten opzichte van de bestaande regels zijn overzichtelijk weergegeven in bijlage Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging. In deze bijlage wordt uit uitgelegd waarom keuzes die hebben geleid tot wijzigingen zijn gemaakt.

Bijlage ‘Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging’

Veranderingen bouwen

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
Kruimelgeval	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Afscheiding	Een ballenvanger of daarmee vergelijkbare afscheiding is bij de sportvelden maximaal 10 meter hoog en 15 meter lang. Op andere plekken is een ballenvanger of daarmee vergelijkbare afscheiding maximaal 5 meter hoog.	In de kruimelregeling stonden regels over het realiseren van bouwwerken die gerelateerd zijn aan sportbeoefening. In het omgevingsplan is dit vertaald naar ballenvangers of daarmee vergelijkbare afscheidingen.
Kruimelgeval	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Nutsvoorziening	Een vergunningplichtige antenne-installatie is maximaal 10 meter hoog. Het gaat hier om een antenne-installatie voor het algemene nut.	In de kruimelregeling stonden regels over het bouwen van een antenne-installatie. De antenne-installatie wordt bij voorkeur geplaatst op een gebouw. Ook heeft het de voorkeur dat een antenne-installatie aan een bestaande zendmast of een andere constructie wordt bevestigd. In die gevallen is de antenne-installatie minder zichtbaar. Het gaat hier om een antenne-installatie voor algemeen nut. Antenne-installaties voor particulier gebruik vallen niet onder de werking van dit artikel.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
Kruimelgeval	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Nutsvoorziening	Een andere vergunningplichtige nutsvoorziening is maximaal 5 meter hoog en 25 m2 in oppervlak.	Onder de Omgevingswet mag een nutsvoorziening vergunningvrij worden gebouwd dan wel geplaatst wanneer de voorziening maximaal 3 meter hoog is en het oppervlak maximaal 15 m2 is. In sommige bestemmingsplannen was er wat meer ruimte. Vanuit de kruimelgevallenregeling was er nog meer nodig. Om nutsvoorzieningen gericht op de transformatie van midden- naar laagspanning te faciliteren wordt voortaan over maximaal 5 meter hoog en 25 m5 oppervlak toegestaan. Het is daarbij mogelijk voorschriften aan de vergunning te verbinden onder andere ter bescherming van het woon- en leefklimaat en het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit.
Kruimelgeval	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Oppervlak in buitengebied	Voor het bouwen of uitbreiden van een vergunningplichtig bijbehorend bouwwerk in het buitengebied is bepaald dat dit bijbehorende bouwwerk maximaal 150m2 mag zijn. Dit geldt, zolang dit niet groter is dan 50% van het bebouwingsgebied.	In de kruimelregeling stonden regels over het realiseren van een bijbehorend bouwwerk dat groter is dan was toegestaan in de voormalige bestemmingsplannen. Die zijn voortaan met een vergunning toegestaan in het buitengebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de openheid van het landschap de hoe de bebouwing in de omgeving past.
Kruimelgeval	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Dakterras	Een dakterras is direct toegankelijk vanuit het hoofdgebouw, bevindt zich maximaal op de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw of een aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk. Dit dakterras is voorzien van een balustrade, scherm of andere permanente valbeveiliging en is ten behoeve van de woning. Ook mag het dakterras geen onevenredige afbreuk doen aan de bezonning of privacy van omliggende percelen.	In de kruimelregeling stonden ook regels over het realiseren van dakterrassen bij of op een bestaand gebouw. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een plat dak wordt ingericht als buitenruimte die toegankelijk is voor gebruik. Het omgevingsplan regelt dat onder voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
Kruimelgeval	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Entreeportaal	Een vergunningplichtige entreeportaal is maximaal 3 meter diep, 7 meter hoog en bedraagt maximaal 30% van de voorgevel van de woning. Daarnaast is de afstand van het entreeportaal tot de openbare ruimte minimaal 3 meter en is het er maximaal 1 per vrijstaande woning.	Vanuit de kruimelregeling zijn regels overgenomen over het bouwen van entreeportalen. Deze regels gaan over grotere, niet-ondergeschikte bouwwerken aan die aan de voorzijde van een woning zijn gesitueerd, zoals een risaliet.
Kruimelgeval	Hoofdgebouw	Isolatie aan buitenzijde	Isolatie aan de buitenzijde van een gebouw is met een vergunning toegestaan tot een overschrijding van maximaal 0,5 meter van het bouwvlak of toegelaten hoogte.	Vanuit de kruimelregeling zijn ook regels overgenomen voor het isoleren van gebouwen waar sprake is van bouwkundige wijzigingen aan het gebouw. Dit is het geval wanneer het een uitbreiding van het gebouw door het plaatsen van een extra gevel of het verhogen van het gebouw door het aanbrengen van dakisolatie betreft.
Kruimelgeval	Hoofdgebouw	Extra bouwlaag of dakopbouw	Een extra bouwlaag en een dakopbouw op een woning is met een vergunning toegestaan. Voor het toevoegen van een extra bouwlaag en een dakopbouw gelden voorwaarden zoals een maximale bouwhoogte. Daarnaast moet worden aangetoond dat de uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de bezonning van omliggende percelen en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.	Vanuit de kruimelregeling zijn regels opgenomen over het toevoegen van een extra bouwlaag of een dakopbouw op bestaande woningen. Beide vormen van uitbreiding leiden tot een verhoging van het gebouw, maar verschillen in aard en omvang. Een extra bouwlaag betreft een volledige verdieping die wordt toegevoegd bovenop het hoofdgebouw. Deze bouwlaag is geschikt voor gebruik als woonruimte en wordt uitgevoerd met een plat dak. Het hoofdgebouw moet ook een plat dak hebben. Een dakopbouw is een kleinere toevoeging op een bestaande verdieping, vaak toegepast op een aan de achterzijde van een woning op een hellend dak.
	Algemeen	Geluidhinder	De voorwaardelijke verplichting om aan de Wet geluidhinder en het beleid Hogere Grenswaarden te voldoen vervallen uit de specifieke gebruiksregels op Bedrijvenpark Ambachtsezoom.	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Algemeen	Meetbepalingen	De meetbepalingen voor vergunningvrij bouwen uit het Bor en de Bruidsschat zijn geüniformeerd met de meetbepalingen in de bestemmingsplannen.	De meetbepalingen in de bestemmingsplannen worden aangehouden.
	Algemeen	Ondergeschikte bouwdelen	Ondergeschikte bouwdelen blijven buiten beschouwing tot de volgende afmetingen: 1. Maximaal 2,5 meter voor tot het gebouw behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken. 2. Maximaal 1,5 meter voor andere tot het gebouw behorende ondergeschikte bouwdelen.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. Voor sommige onderdelen van een gebouw mogen de bouwgrenzen overschreden worden. Hiervoor waren in vrijwel de hele gemeente regels aanwezig, maar ze varieerden.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Algemeen	Afwijkings-bevoegdheden	Als uitgangspunt worden afwijkingsbevoegdheden, zoals de mogelijkheid tot afwijkingen van maten met ten hoogste 10%, niet meegenomen in het omgevingsplan.	Het omgevingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Daarnaast worden veel afwijkingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen nooit (meer) gebruikt. Denk hierbij aan het bouwen van een silo tot maximaal 25 meter hoog in het landelijk gebied. Wanneer dit wel het geval is en vergunningen vrijwel altijd verleend worden, dan zijn de afwijkingsbevoegdheden opgenomen als vergunningplicht in het omgevingsplan. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het bouwen van een steiger of vlonder. Wanneer er zwaarwegende redenen zijn om de afwijkingsbevoegdheid, ondanks dat hij vaak werd toegepast, niet in het omgevingsplan op te nemen, dan is hij weggelaten. Dit is het geval bij de mogelijkheid tot afwijkingen van maten met ten hoogste 10%. De 10%-regels is ooit geïntroduceerd om flexibiliteit te creëren. De gemeente kon hiervoor binnenplans afwijken van het bestemmingsplan. Deze flexibiliteit kwam soms van pas voor een technisch betere realisering van bouwwerken of wanneer de toestand van het terrein hierom vraagt (bijvoorbeeld bij een dijkwoning). In de praktijk werd deze flexibiliteit niet zoals bedoeld aangewend.
	Algemeen	Definitie agrarisch bedrijf	Definitie van volwaardig agrarisch bedrijf in overeenstemming gebracht met die van de provincie Zuid-Holland.	Dit was nodig om te kunnen voldoen aan de instructieregels van de provincie Zuid-Holland.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Algemeen	Ambachtsezoom	Bij Bedrijvenpark Ambachtsezoom zijn de perceelsgrenzen en bouwhoogtes geüpdatet naar de maten zoals weergegeven in het meest recente overzicht van het kadaster (oktober 2025).	In voormalig bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' was nog geen rekening gehouden met hoe de uit te geven kavels eruit zouden komen te zien. Voor zover dat nu wel het geval is, is dit meegenomen in de omgevingsplanwijziging. Zo is bijvoorbeeld nauwkeuriger ingetekend welke percelen grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied of de Midentocht.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Bouwhoogte	Er is een restcategorie gemaakt voor bouwwerken geen gebouw zijnde die niet expliciet in het omgevingsplan worden genoemd. De bouwhoogtes hiervoor zijn per voormalige bestemming geüniformeerd. Belangrijk om in gedachten te houden is dat het hier een restcategorie betreft die vaak gebruik wordt wanneer een vergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken geen gebouw zijnde waar in het omgevingsplan (nog) geen rekening mee is gehouden. Wanneer er veranderingen zijn in de hoogte voor een voormalige bestemming, wordt dit hiernaast benoemd.	<p>1. In de bestemming Tuin buiten het centrum is de maximum bouwhoogte 6 meter toegestaan. Dit betreft een gedeeltelijke verruiming van de hoogte.</p> <p>2. De bouwhoogte binnen de voormalige bestemming Water is 6 meter. De hoogte die het vaakst voorkwam in de bestemmingsplannen is overgenomen. Soms is het ook een verruiming of inperking. Bij dit soort bouwwerken moet gedacht worden aan beschoeiingen, damwanden of markeringspalen. 6 meter is hiervoor ruim voldoende.</p> <p>3. De bouwhoogte binnen de voormalige bestemmingen Maatschappelijk, Gemengd, Kantoor, Centrum, Horeca, Detailhandel en Dienstverlening is 5 meter, met uitzondering van de locaties van een verkooppunt voor motorbrandstof, waar een hogere reclamezuil is toegestaan. Soms is dit een verruiming en soms een inperking. Hogere bouwwerken zoals vlaggenmasten en overkappingen worden echter al specifiek in het omgevingsplan geregeld. Daarom is dit voldoende hoogte voor de overige bouwwerken geen gebouw zijnde.</p> <p>4. De bouwhoogte binnen de voormalige bestemming Agrarisch is 10 meter binnen het bouwvlak en 1.5 meter buiten het bouwvlak. De</p>

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
				<p>keuze gemaakt om voor de locatie van Florensis aan te sluiten bij deze regeling voor Agrarisch en niet bij Bedrijf. Voor de toegestane bouwhoogte maakt dit geen verschil.</p> <p>5. De toegestane bouwhoogte binnen de voormalige bestemmingen Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied, Groen, Bos en Natuur is 3 meter. Dit betreft een gedeeltelijke verandering in hoogte. In enkele gevallen kwam 10 meter voor. Dit is geüniformeerd, mede doordat deze hoogte niet meer nodig is daar o.a. verkeerslichten en lichtmasten langs de weg voldoende geregeld worden middels regels van het Rijk (Besluit bouwwerken leefomgeving). Aan de hoofdwegen binnen de gemeente is de 10 meter wel toegekend. Om dit te bepalen zijn de 50-wegen of daarboven aangehouden, zoals vastgesteld in het Mobiliteitsplan 2021 - 2030.</p>
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Situering	De eis dat bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak moeten worden geplaatst vervalt.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Dit kwam slechts voor in 1 klein bestemmingsplan en heeft geen planologische meerwaarde.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Oppervlak	De maximale oppervlakte voor andere bouwwerken in de bestemming tuin vervalt. Dit kwam bijvoorbeeld voor in bestemmingsplan 'Centrum'. Maar in weinig andere bestemmingsplannen.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. In de praktijk zal dit niet veel meer bouw mogelijkheden met grote stedenbouwkundige impact bieden, daar vaak ook een maximum hoogte van 1 meter geldt. Wanneer een maximum bouwhoogte hoger is dan 1 meter, maar er een maximum oppervlakte van 2 m ² gold, is per bouwwerk beoordeeld of dit ruimtelijk aanvaardbaar is om deze toe te staan. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om hier overkappingen te bouwen is dan niet toegekend.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Oppervlak	De oppervlakte van 15 m ² (gezamenlijk) voor bouwwerken geen gebouw zijnde vervalt uit voormalig bestemmingsplan Zuidwende 4.	Het voormalige bestemmingsplan noemt geen stedenbouwkundige argumenten om deze regel vast te houden.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Geluidhinder	De regeling voor het bouwen van een geluidsscherp of andere geluidwerende voorziening vervalt uit het omgevingsplan	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Agrarisch	In het omgevingsplan kan in geval van kassen geen onderscheid meer worden gemaakt tussen de toestemmingsvrije gevallen die eerder waren aangewezen in artikel 2 en 3 van bijlage 2 van het Bor.	Het omgevingsplan biedt meer mogelijkheden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen op een plek die eerder uitsluitend was bedoeld voor kassen. Het gaat bijvoorbeeld om een silo of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde voor agrarische bedrijfsvoering. Het gevolg is dat er dus (toestemmingsvrij) ook andere bouwwerken kunnen komen dan eerst. Dit gaat dan ten koste van de ruimte die eerst alleen was bedoeld voor kassen. Dit geldt alleen voor vergunningvrije gevallen. Wanneer er sprake is van een vergunningplicht, mogen er in beginsel alleen kassen worden gebouwd.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Duikers, damwanden, keerwanden, beschoeiingen of andere waterbouwkundige voorzieningen	De regels voor het bouwen van duikers, damwanden, keerwanden, beschoeiingen of andere waterboundige voorzieningen vervallen uit het omgevingsplan.	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	straatmeubilair	De regels voor het bouwen van straatmeubilair of afvalinzamelsystemen vervallen uit het omgevingsplan.	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Paal	De regels voor het bouwen van palen vervalt uit het omgevingsplan.	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor het bouwen van een paal die onderdeel uitmaakt van een vlaggenmast wordt onder voorwaarden ruimte geboden in het omgevingsplan.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Lichtmast	De bouwhoogte van een lichtmast is binnen de locatie 'Lichtmast' aangepast naar 8 meter.	Dit is voortaan gelijk binnen de locatie 'Lichtmast'. De hoogte is verruimd naar 8 meter naar aanleiding van een opmerking van de OZHZ dat hogere lichtmasten juist tot minder lichthinder leiden. Als een lichtmast expliciet in de bouwregels was opgenomen, varieerde de hoogte maar betrof dit meestal 6 meter. Deze regel ziet niet op verkeerslichten of verlichting langs de weg. Dit wordt ondervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Vlaggenmast	De bouwhoogte van een vlaggenmast is aangepast naar 6 meter.	Dit is voortaan voor heel de gemeente gelijk. 6 meter is een gangbare hoogte voor vlaggenmasten. In enkele gevallen kan hiervan afgeweken worden door te toetsen aan de regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Vlaggenmast	Vlaggenmasten zijn alleen op gebouwwerven toegestaan. Dit is voortaan op meer plekken.	De regel dat een vlaggenmast alleen op het gebouwerf mag, staat ook in rijksregelgeving (Besluit bouwwerken leefomgeving). Dit mag voortaan op meer locaties. Dit betreft een uniformering. Het gaat om alle voormalige bestemmingen, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> - Natuur - Water - Groen - Tuin - Wonen en woongebied
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Kunstobject	De bouwhoogte van een kunstobject in de openbare ruimte is aangepast naar 6 meter.	Dit is voortaan voor heel de gemeente gelijk. 6 meter is een gangbare hoogte voor kunstobjecten. In de meeste gevallen betekent dit dat een hoger kunstobject mogelijk is. In een enkel geval wordt de hoogte naar beneden bijgesteld. In de praktijk heeft dit laatste geen effect, gezien de toegestane hoogte daar niet benut wordt.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
			Het bouwen van een brug opgenomen in het omgevingsplan.	In sommige voormalige bestemmingsplannen werd bouwen van een brug geregeld met een afwijkingsbevoegdheid. Dit wordt als binnenplanse vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Dit is voor die plekken een verruiming,
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Brug	De bouwhoogte van een brug is aangepast naar 3 meter. Dit geldt voor particuliere terreinen en bruggen in de openbare ruimte. Zo nodig zijn een aantal (beleidsneutrale) uitzonderingen gemaakt. Zoals voor de loopbrug over de snelweg en de Brug over de Noord.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk met een paar uitzonderingen. Strikt gezien viel het bouwen van een brug voorheen vaak onder de regels van bouwwerken geen gebouw zijnde. Dit zijn ook lichtmasten, hekken en kunstobjecten. Die zijn vaak een stuk hoger dan bruggen. In de praktijk zijn bruggen (op een enkele uitzondering na) niet hoger dan 3 meter. In de openbare ruimte vinden we een maximum bouwhoogte niet nodig, omdat de gemeente eigenaar is van deze grond. Het is onze bevoegdheid om die in te richten. En daarbij rekening te houden met andere belangen.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Brug	De locatie waar een brug mag worden gebouwd is aangepast	Vaak werd in de oude bestemmingsplan een brug alleen toegestaan in de bestemming water. Er was dan geen rekening gehouden met het feit dat een brug niet alleen boven water zweeft, maar ook een deel over land ligt. In sommige voormalige bestemmingsplannen werd daarnaast ook heel gedetailleerd vastgelegd waar een brug mocht komen. Bijvoorbeeld met een aanduiding op de kaart. Hier stappen we vanaf. Dit betekent dat een brug nu op vrijwel elke plek in de gemeente is toegestaan.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Erfafscheiding	Bij het woongebied van Graaf-Willemlaan hoeft een erfafscheiding niet langer 1 meter van de openbare ruimte af te staan.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. Er zijn geen (stedenbouwkundige) argumenten om de erfafscheiding op deze locatie anders te laten positioneren dan elders.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Terrasscherm	De bouwhoogte van een schermen op een terras bij een horecalocatie is aangepast naar 1.80 meter.	Een terrasscherm is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gold in veel voormalige bestemmingsplannen dat

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
				indien geen specifieke hoogte werd genoemd tot 3 meter hoog mocht worden gebouwd. Soms was dit wel 10 meter. Dit is foutief ook gaan gelden voor terrasschermen. Dit is hersteld. Verder gelden in de hele gemeente nu dezelfde maximum hoogtes.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	carport	De aanduiding carport vervalt overal.	Er is gekozen om de regels over parkeren in het voorerf te uniformeren. Voor het bouwen van een overkapping zijn regels opgenomen. Een carport is een type overkapping waaronder wordt geparkeerd. Omdat parkeren nu algemeen wordt geregeld wordt dit ook gedaan met het bouwen van een carport en valt dit voortaan onder het bouwen van een overkapping.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Overkapping	De maximale bouwhoogte in de voormalige woonbestemming voor vergunningplichtige overkappingen is 3 meter	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Voorheen werd ook vaak 2.70 meter aangehouden. Op sommige plekken is dit dus een verruiming. Deze hoogte sluit ook aan bij de regels voor vergunningvrij bouwen.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Overkapping	In voormalig bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 42b e.o.', bestemming 'Wonen' vervalt de regel dat overige bouwwerken, geen gebouw zijnde op minimaal 1 meter achter de lijn in verlengde van de voorgevel wordt gebouwd.	Hierdoor wordt het mogelijk om overkappingen te bouwen in het voorerf. In het voormalige bestemmingsplan lag de bestemming tuin niet in het voorerfgebied. Daardoor past deze locatie niet in de uniforme regels voor de rest van de gemeente. De bestaande openheid wordt al voldoende geborgd geacht door het maximale bebouwingspercentage. Een aanvullende eis om uitsluitend achter de voorgevel te bouwen is daarom niet noodzakelijk.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Pergola	Het bouwen van een pergola in het achtererfgebied is voortaan onder voorwaarden vergunningvrij. Daarnaast is de maximale vergunningvrije bouwhoogte voor pergola's in het achtererfgebied 3 meter.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Voorheen werd vaak 2,5 meter voor pergola's aangehouden. Overkappingen mochten vergunningsvrij hoger zijn. Deze bouwwerken lijken veel op elkaar. Daarom hebben we de bouwhoogte verruimd. Er is een uitzondering voor voormalig bestemmingsplan Noordoevers (fase 1). Hier werd al 3,5 meter toegestaan.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	steigers of vlonders	De mogelijkheid om steigers of vlonders te bouwen vervalt uit de bestemming Verkeer in voormalig bestemmingsplan 'Volgerlanden-Oost C1-C2 '	Het betreft het herstel van een fout. In deze bestemming grenzen er geen hoofdgebouwen aan het water, m.u.v. waterwoningen waar andere regels gelden. In de bestemming verkeer (grenzend aan water) zijn alleen parkeerplaatsen gerealiseerd.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Steiger of vlonder	De maximum bouwhoogte van een steiger of vlonder is 0,5 meter, met een paar uitzonderingen.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Er is ook een fout hersteld. Een steiger steekt vaak uit vanaf de oever. Het ligt dan een gedeelte boven het water. Zeker als het een aanlegsteiger voor een vaartuig betreft. Maar een deel van de steiger ligt ook altijd op het land. Meestal is dit in het openbare groen of in een verblijfsgebied. De voormalige bestemmingsplannen bevatte meestal geen maatvoering voor het deel van de steiger dat op het land ligt. Dit is in het omgevingsplan aangepast. De regels zijn geüniformeerd. Daarvoor is de maatvoering gebruikt die het meeste voorkwam in de voormalige bestemming 'Water'. Dit is 0,5 meter. In een aantal gevallen was in de voormalige bestemmingsplannen expliciet een hogere steiger toegestaan. Hiervoor is in het omgevingsplan een uitzondering gemaakt.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Steiger of vlonder	Het bouwen van een steiger is voortaan vergunningplichtig vanuit het omgevingsplan in plaats van een afwijkingsbevoegdheid.	Het bouwen van een steiger was in veel voormalige bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Juridisch gezien houdt dit in dat het geen recht was vanuit het bestemmingsplan. De vergunningplicht is dat wel. Daarom is dit een verruiming. Uit de praktijk blijkt namelijk dat het bouwen van een steiger zelden ruimtelijk onaanvaardbaar is. Behalve als de belangen van de waterbeheerder worden geschaad. Dit wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. Voor de steigers aan de Waal gelden andere regels. Deze regels komen uit de 'Nadere regels ligplaatsen voor vaartuigen in de Waal'.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Steiger of vlonder	De minimum afstand tussen de onderkant van een steiger en het waterpeil in Warboutsland is losgelaten. Dit bedroeg 0,2 meter.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. Zo'n voorwaarde kwam nergens anders in de gemeente voor. En als de steiger over een watergang in beheer van het waterschap ligt, bevat de waterschapsverordening daar al regels over.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Zwembad, bubbelbad, vijver	Bij een woning of woongebouw zijn andere maximum bouwhoogtes opgenomen voor vergunningsvrije zwembaden, bubbelbaden en vijvers.- De maximum hoogte van een zwembad is 0,5 meter.- De maximum hoogte van een bubbelbad is 1,5 meter.- De maximum hoogte van een vijver is 1 meter.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. Onder de oude wetgeving mochten zwembaden, bubbelbaden en vijvers vergunningvrij op een woonerf worden gebouwd als werd voldaan aan de voorwaarden uit het voormalige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan stonden vaak alleen algemene regels. Zoals de bouwhoogte voor een bouwwerk geen gebouw zijnde. In de meeste bestemmingsplannen was deze bouwhoogte 3 meter. Een zwembad, bubbelbad of vijver is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Daarom gold de bouwhoogte impliciet ook voor zwembaden, bubbelbaden en vijvers. In het omgevingsplan moeten we soms meer onderscheid maken tussen verschillende soorten bouwwerken. Dit dwingt ons om per bouwwerk expliciet op te schrijven wat de regels zijn. Bij een zwembad, bubbelbad of vijver vinden we 3 meter te hoog. Daarom hebben we de bouwhoogte naar beneden bijgesteld. Er is daarbij gekeken naar de meest gangbare hoogte voor zwembaden, bubbelbaden en vijvers.
	Bijbehorend bouwwerk	Oppervlak erf / bebouwings- gebied	Het erf (inclusief voortuin) is voor de berekening van het maximum bebouwingspercentage van bijbehorende bouwwerken overal omgezet naar bebouwingsgebied (het achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw).	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Er is aangesloten bij de regels vergunningsvrij. Vooral in de Volgerlanden-Oost was meer ruimte opgenomen, omdat daar nog niet alle details vastgelegd konden worden in het bestemmingsplan. Nu is de wens om aan te sluiten bij de begrippen die worden gebruikt bij vergunningvrij bouwen. Een uitzondering hierop zijn de bebouwingspercentages bij maatschappelijke of bedrijfsbestemmingen, enzovoorts. Hier wordt het bebouwingspercentage van het gebouwerf geregeld.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bijbehorend bouwwerk	Oppervlak	Bij een bedrijf mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd die worden gebruikt voor de bedrijfswoning. Zoals een schuur of garage. De maximum gezamenlijke oppervlakte bedraagt 75 m ² .	Bedrijfswoningen gelden als een bijbehorend bouwwerk bij een ander hoofdgebouw (het bedrijf). Het blijft mogelijk om bij de bedrijfswoningen bijbehorende bouwwerken te bouwen, maar om de hoofdfunctie duidelijk te houden is dit begrensd op 75m ² . Dit is in een aantal gevallen een verruiming, zoals bij de woonwerktuinen op Bedrijvenpark Ambachtsezoom. Hoeveel er in totaal bebouwd mag worden veranderd niet.
	Bijbehorend bouwwerk	Oppervlak	De maximum gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken is voor een tussenwoning aangepast naar 80m ² .	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Deze regel gold al in het overgrote deel van de voormalige bestemmingsplannen. Voor een aantal voormalig bestemmingsplannen met overwegend kleine percelen was hij niet opgenomen. Het is dus voor die kleine percelen een verruiming. In praktijk zal dit niet veel verschil maken gezien er voorheen en ook in het omgevingsplan max 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd. Een enkele uitzondering wordt opgenomen wanneer deze in een voormalige bestemmingsplan expliciet vermeld stond.
	Bijbehorend bouwwerk	Oppervlak	De oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk werd eerst beperkt binnen de bebouwde kom. Deze beperking kwam voor bij een vergunningplicht. Dit is losgelaten.	Dit in een aantal gevallen een verruiming. Daar was een maximum van 30 m ² opgenomen. Excessen zullen hier voorkomen worden doordat er een maximum bebouwingspercentage is opgenomen van 50% van het bebouwingsgebied achtererfgebied.
	Bijbehorend bouwwerk	Bouwhoogte	Bij Wonen - 2 bij Krommeweg - de Sandelingen wordt de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw	Er was geen bouwhoogte opgenomen. Dit is een fout die hersteld is.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bijbehorend bouwwerk	Afstand tot bouwvlak	De afstand van een vergunningplichtig bijbehorend bouwwerk tot het bouwvlak komt te vervallen.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Voor veel gevallen is het een verruiming. Door deze verandering zit er geen limiet meer aan hoever een aan- of uitbouw zich kan uitstrekken ten opzichte van het hoofdgebouw. Dit betekent dat het in enkele gevallen mogelijk wordt om verder uit de achtergevel van het hoofdgebouw te bouwen. De andere regels zijn wel onverminderd van toepassing. Er is daardoor nog steeds een maximum gezamenlijk oppervlakte verbonden aan de bijbehorende bouwwerken per bebouwingsgebied. Daarnaast mag het bijbehorende bouwwerk op een afstand van meer dan 4 meter van de hoofdwooning slechts mag worden gebruikt als schuur / berging / een andere ongeschikte wijze.
	Bijbehorend bouwwerk	Afstand tot perceelsgrens	De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen 0 of ten minste 1 meter. Dit met uitzondering het landelijk gebied. Daar moet meer afstand worden gehouden.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Een afstand van 0 of ten minste 1 meter zorgt ervoor dat er altijd voldoende ruimte is om onderhoud te plegen aan het bijbehorende bouwwerk. In het buitengebied is voldoende afstand van belang om (historische) zichtlijnen te bewaken en ruimte voor grotere apparatuur te bewaren. Voor vergunningvrije gevallen is dit geen verandering.
	Bijbehorend bouwwerk	Afstand tot perceelsgrens	In de voormalig bestemmingsplan Volgerlanden-West, uitwerkingsplan 6.7 stond dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens van het perceel Krommeweg 13 minimaal 1 meter moest zijn. Ook stond er dat de gevel van een hoofdgebouw op minimaal 3 meter uit deze perceelsgrens moest liggen. Dit vervalt.	Het hoofdgebouw is inmiddels gerealiseerd. De regel is daarom voor het hoofdgebouw overbodig geworden. Voor bijbehorende bouwwerken zijn de regels gelijkgetrokken met de rest van de gemeente.
	Bijbehorend bouwwerk	Bedrijfswoning	De regeling voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt toegepast op de bestemming Agrarisch van bestemmingsplan Kas Langeweg 97.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bijbehorend bouwwerk	Dakopbouw	Dakopbouwen zijn niet langer mogelijk op een bijbehorend bouwwerk.	In bestemmingsplan centrum stond foutief dat dakopbouwen mogelijk waren op bijbehorende bouwwerken in plaats van het hoofdgebouw. Dit is hersteld. Dakopbouwen op bijbehorende bouwwerken kunnen grote stedenbouwkundige impact hebben en privacy van omwonenden schaden.
	Bijbehorend bouwwerk	Dakvorm	In voormalig bestemmingsplan 'Zuidwende 4' hoeft een aanbouw met een hellend dak niet meer uitsluitend te worden uitgevoerd in zadeldak vorm.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Het bestemmingsplan noemt geen stedenbouwkundige argumenten om deze regel vast te houden. Bovendien wordt er bij een nieuw bouwinitiatief altijd getoetst aan de Welstandsnota. Via dat spoor wordt bewaakt dat het uiterlijk van een nieuw bouwwerk voldoende aansluit bij de rest van de bebouwing.
	Bijbehorend bouwwerk	Overkapping op Ambachtsezoom	Bij Bedrijvenpark Ambachtsezoom zijn geen andere bijbehorende bouwwerken meer toegestaan dan aangebouwde overkappingen.	Deze aanpassing is in lijn met hoe de regels in voormalig bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' en Handboek Ambachtsezoom bedoeld zijn.
	Hoofdgebouw	bouwvlakken, bouw- en goothoogte	De bouwvlakken, bouw- en goothoogten van het gebied 4 dorpjes aangepast naar het voorstel van Projectbureau De Volgerlanden.	Deze stonden nog ruim in de bestemmingsplannen. In het verleden landden de definitieve bouw- en goothoogten evenals de bouwvlakken die zijn vastgelegd in kavelpaspoorten in een gedetailleerd uitwerkingsplan. Door de komst van de Omgevingswet was er geen tijd meer om zo'n uitwerkingsplan vast te laten stellen. Dat wordt middels dit omgevingsplan hersteld.
	Hoofdgebouw	Bouwhoogte	De bouwhoogte voor kassen (hobby) op de volkstuinen is geüniformeerd naar 3 meter.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Voor de kassen op de volkstuin in voormalig bestemmingsplan 'Krommeweg - de Sandeling' is dit een verruiming van 0,5 meter.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Hoofdgebouw	Oppervlak	In de voormalige bestemming 'Groen' stond soms dat gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer (geen woning zijnde) en speelvoorzieningen slechts zijn toegestaan op 1% van de gronden. Een maximum oppervlakte kwam ook voor. Deze regels zijn geschrapt.	Deze regel kwam in een aantal voormalige bestemmingsplan in Volgerlanden-Oost voor en is erg lastig om te toetsen en monitoren. Daarnaast betreft het grond van de gemeente. Van de gemeente mag verwacht worden dat zij doelmatig met deze grond omgaat.
	Hoofdgebouw	kas / agrarische	De mogelijkheid om een kas te bouwen vervalt bij de Plattelandswoningen.	De percelen zijn niet groot genoeg voor de woningen die er reeds staan en het toevoegen van professionele glasbouw. Bovendien is de provincie tegen het ontwikkelen van nieuwe glasbouwbedrijven in dit gebied.
	Hoofdgebouw	Ambachtsezoon	De aanduiding 'groene etalage' vervalt uit voormalig bestemmingsplan 'De Baak 16 e.o.'.	Deze aanduiding was nergens op de verbeelding aangebracht en daarmee niet rechtsgeldig.

Veranderingen erfgoed

Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
Erfgoed	Monument	De bescherming van monumenten reikt verder dan alleen het monument zelf.	De invloed van een monument kan de culturele waarde van een monument negatief beïnvloeden, bijvoorbeeld als geen rekening wordt gehouden met zichtlijnen. Een instructieregel van het Rijk draagt gemeenten op hier in het omgevingsplan rekening mee te houden. Daarom is een zorgplicht met de mogelijkheid tot maatwerkvoorschriften in het omgevingsplan opgenomen. Door deze zorgplicht en mogelijkheid tot maatwerk heeft de gemeente ook invloed op de omgeving van het monument.

Veranderingen voormalige (dubbel)bestemmingen

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Dubbel-bestemming	Algemeen	Eventuele voorrangsbepalingen tussen dubbelbestemmingen vervallen. We vertalen eventuele voorrangsbepalingen die in bestemmingsplannen opgenomen waren (was opgenomen in enkele bestemmingsplannen bij Leiding-Gas, Waterkering, en Waterstaatkundige functie) niet naar het omgevingsplan.	In de basis moet al de regels van alle betreffende activiteiten (in dit geval de oude dubbelbestemmingen) worden voldaan. Dit was onder de oude wetgeving ook zo. In uitzonderingssituaties kan het voorkomen dat een van de belangen toch zwaarder weegt. Het past bij de geest van de Omgevingswet om hier pas bij de fase van vergunningverlening als gemeente af te wegen met de betrokken instanties welk belang dan voor gaat.
Leidingen	Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde op een leiding	De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde op een leiding is 6 meter.	Dit is nu in de hele gemeente gelijk. Eerder was deze hoogte soms 3 meter. In Hendrik-Ido-Ambacht zijn geen bovengrondse leidingen. Een hogere toegestane hoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde, zal het functioneren van de leidingen dus niet schaden. Het gaat hierbij alleen om de hoofdleidingen die veelal in (d.w.z. onder) de openbare ruimte gepositioneerd zijn.
Leidingen	Sport- en speeltoestellen, anders dan voor particulier gebruik & dakkapellen	Het is voortaan toegestaan om, met een omgevingsvergunning, sport- en speeltoestellen, anders dan voor particulier gebruik & dakkapellen te plaatsen op een leiding.	Dit is nu in de hele gemeente gelijk. Het was hier nodig om een keuze te maken, omdat deze bouwwerken opgenomen waren in bijlage III van het Bor. Bouwwerken die werden beschreven in deze bijlage, vinden binnen de kruimelregeling (zie onderwerp 'Bouwwerken'), mits zij in het bestemmingsplan waren toegestaan. Dat was niet overal het geval. Deze bouwwerken leveren weinig risico op voor het belang van de leiding. Daarnaast wordt bij een vergunningaanvraag de beheerder van de leiding om advies gevraagd.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Leidingen	Zonnepanelen op een leiding	Aanleggen zonnepanelen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur op de bodem wordt vergunningplichtig.	In de oude bestemmingsplannen was een lijstje opgenomen van vergunningplichtige activiteiten. Toen dit werd opgesteld werden zonnepanelen (zeker die direct op de bodem) nog niet veel toegepast. Deze maatschappelijke ontwikkeling wordt op verzoek van de leidingbeheerders toegevoegd aan de regels binnen dit beperkingengebied. Dit geldt dus alleen voor zonnepanelen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur direct op de bodem. Niet op een dak of ander verhoogd oppervlak.
Leidingen	Opslaan van goederen op een leiding	Het opslaan van goederen is voortaan niet verboden, maar vergunningplichtig.	Dit is nu in de hele gemeente gelijk. De vergunning zal alleen worden verleend als het belang van de gasleiding niet wordt geschaad. Om dit te kunnen beoordelen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
Leidingen	Beoordelings-regels vergunning	De beoordelingsregels bouwen uit BP Rijkstraatweg 42b e.o. in de oude dubbelbestemming Leiding - gas zijn iets verruimd.	Dit is nu in de hele gemeente gelijk. Volledigheidshalve kiezen we ervoor om in het omgevingsplan de regels ook op de gronden van BP Rijkstraatweg 42b e.o. te laten gelden. Hiermee verruimen we de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning bouwen op deze gronden ter hoogte van het oude bestemmingsplan Rijkstraatweg 42b iets. Voortaan geldt namelijk dat de bouwvergunning op deze gronden ook wordt verleend als voldaan wordt aan de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de gasleiding. En dat een bouwvergunning op deze gronden ook verleend wordt als het gaat om vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande oppervlakten waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundering.
Leidingen	Bouwwerk op een waterleiding	Het is voortaan zonder melding of omgevingsvergunning toegestaan een bouwwerk te vervangen, vernieuwen of veranderen is toegestaan als de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering	Dit is nu voor alle dubbelbestemmingen gelijk. Bij de meeste oude dubbelbestemmingen was dit al zo geregeld. Het uitgangspunt is dat doordat het oppervlak niet toeneemt en gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering, de belangen door het nieuwe bouwwerk niet worden geschaad. Omdat dit eerder niet was toegestaan, staan er daarnaast al geen bouwwerken die het belang van de leiding schaden.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Water	Aanduiding	Waterstaatkundige functie' wordt in het omgevingsplan 'Beperkingengebied hoofdwaterringang en waterberging'	Dit is in lijn met aanduidingen in de Omgevingswet
Water	Beperkingengebied hoofdwaterringang en waterberging	Voor de locatie 'Beperkingengebied hoofdwaterringang en waterberging' houden we de gronden aan die in de Omgevingsregeling zijn aangeduid als 'Rivierbed grote rivieren'.	Dat rivierbed omvat meer gronden dan de gronden die op dit moment in de oude bestemmingsplannen zijn aangeduid. De oude bestemmingsplannen waren op dit vlak dus onvolledig. Dit wordt hersteld.
Water	Drinkwaterwinning	De maximale bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de waterwinning is voortaan 3 meter.	Dit is nu voor alle wateractiviteiten gelijk. Voorheen was het voor de drinkwaterwinning 1 meter. De extra hoogte zit de waterwinning in de bodem niet in de weg.
Water	Vrijwaringsgebied Rijksvaarweg	Het is voortaan zonder melding of omgevingsvergunning toegestaan een bouwwerk te vervangen, vernieuwen of veranderen is toegestaan als de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering	Dit is nu voor alle dubbelbestemmingen gelijk. Bij de meeste oude dubbelbestemmingen was dit al zo geregeld. Het uitgangspunt is dat doordat het oppervlak niet toeneemt en gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering, de belangen door het nieuwe bouwwerk niet worden geschaad. Omdat dit eerder niet was toegestaan, staan er daarnaast al geen bouwwerken die het belang van de Rijksvaarweg schaden.
Natuur	Waarde - Ecologie	De locatie 'Natuurnetwerk Nederland' ligt alleen daar waar dit conform artikel 2.11 van de huidige provinciale omgevingsverordening aanwezig is.	Dit is een kleiner gebied dan in de oude bestemmingsplannen het geval was.
Natuur	Houtopstanden	Een klein strookje groen binnen Bedrijvenpark Ambachtsezoo wordt opgenomen in de locatie 'Gemeentelijke natuurgebieden', zodat de natuurgebieden over de Betuweroute is, onder de wijk Krommeweg en onder bedrijventerrein De Sandeling met elkaar in verbinding staan.	Dit heeft geen invloed op de bouw- of gebruiksregels. Er wordt alleen een zorgplicht toegevoegd die ziet op het voorkomen dan wel herstellen van nadelige gevolgen van natuurwaarden.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Natuur	Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde binnen Natuurnetwerk Nederland.	De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het Natuurnetwerk Nederland is 9 meter.	Dit is nu overal binnen deze locatie gelijk. Voorheen was dat in sommige delen 3 meter. De extra toegestane hoogte zal de ecologische waarden niet schaden.
Natuur	Bos	De bestemming 'Bos' uit voormalig bestemmingsplan Sandelingen Ambacht vervalt'.	Op het perceel zijn maar weinig bomen aanwezig. De wijziging leidt niet tot versplintering van de groenstructuur. De bouw- en gebruiksmogelijkheden wijzigen niet ten opzichte van het oude bestemmingsplan.
Natuur	Groen	De bestemming 'Groen' uit de voormalige bestemmingsplannen vervalt.	Gebruiksregels in de openbare ruimte zijn losgelaten. Dat is geregeld in de eerste omgevingsplanwijziging. Wanneer het nodig is om specifieke groenwaarden te beschermen, dan is dit opgenomen in hoofdstuk 15 Natuur. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het Perenlaantje.
Natuur	Biodiversiteit	De voorwaardelijke verplichting voormalig bestemmingsplan Graaf Willemlaan dat het bebouwen van de gronden slechts is toegestaan indien per gebouw tenminste 1 hoogwaardige habitat voor gebouwbewonende soorten wordt gerealiseerd nemen we niet over in het omgevingsplan.	Het Rijk staat niet toe extra voorwaarden te stellen aan bouwregels die zien op duurzaamheid en biodiversiteit. Regionaal is een werkgroep opgesteld om te kijken hoe we hier in het omgevingsplan mee om kunnen gaan.
Natuur	Begrip houtopstanden	Bij de vertaling van de Apv-regels over houtopstanden naar het omgevingsplan sluiten we voor de definitie van 'houtopstand' aan bij de begripsbepaling uit de Omgevingswet.	Houtopstand is al gedefinieerd in de Omgevingswet. Daar kunnen wij niet van afwijken. Deze definitie wijkt af van de definitie in de Apv. In de praktijk maakt dit niet veel uit. In de Apv zal dezelfde definitie als in de Omgevingswet worden opgenomen.
Natuur	Houtopstanden	Het bevoegd gezag mocht de ontheffing intrekken of wijzigen als: a. De gegevens niet juist of volledig zijn b. Dit noodzakelijk bleek om belangen te beschermen c. Binnen een redelijk - termijn geen gebruik werd gemaakt van de ontheffing Lid b vervalt.	Het bepaalde onder b mogen we niet opnemen in het omgevingsplan. Deze mogelijkheden zijn uitsluitend in de Omgevingswet geregeld en kunnen niet door de gemeente worden bepaald.

Veranderingen 1^e omgevingsplanwijzigingen

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Algemeen	Schrijfwijze	De formulering van een aantal artikelen is aangepast zodat die juridisch duidelijker is en beter overeenkomt met het hoofdstuk bouwen.	De schrijfwijze van het artikel 'toepassingsbereik' is aangepast. De schrijfwijze van het artikel 'Beoordelingsregels' is aangepast. De schrijfwijze van het artikel 'Aanwijzing toestemmingsvrije gevallen' is aangepast.
Horeca	De Schoof	Horeca mag overal op de begane grond van winkelcentrum De Schoof.	In de eerste omgevingsplanwijziging wordt met een locatie aangegeven waar in de gemeente horeca mag plaatsvinden. Een deel van winkelcentrum De Schoof is daar per ongeluk niet in opgenomen. Dit betekent dat het daar nu verboden is om een horecabedrijf te hebben. Het gaat grofweg om de volgende adressen: De Schoof 190 tot en met De Schoof 240-B. Dit is nooit de bedoeling geweest. Daarom draaien we dit met de tweede wijziging van het omgevingsplan weer terug.
Horeca	Definitie	Er is een definitie van alle soorten horeca-activiteiten toegevoegd.	In de eerste omgevingsplanwijziging werd in de algemene regels het verschil tussen verschillende type horeca aangegeven. Zoals tussen lichte en middelzware horeca. Dit blijkt minder duidelijkheid te scheppen dan de verschillen tussen de typen horeca met een begrip en een begripsomschrijving te duiden. Daarom is van elke soort horeca een definitie opgenomen.
Horeca	Activiteitnaam	De activiteitnaam 'Hotel en pension' is aangepast naar 'Hotelsector'.	De ervaring leert dat de activiteitnaam te nauw was ingestoken. De paragraaf gaat namelijk over verblijfsaccommodatie die nachtverblijf en horeca combineert. Een hotel en een pension zijn hier slechts voorbeelden van.
Recreatie	Steiger of vlonder	De locatie met ligplaatsen voor de pleziervaart is nauwkeuriger ingetekend. In de locatie is alleen vaarwater opgenomen.	Deze aanpassing is nodig vanwege de samenhang met hoofdstuk 6. Landinwaarts is het niet mogelijk om te varen met een (gemotoriseerd) vaartuig. Deze watergangen zijn daarnaast veelal niet met elkaar verbonden. Door de locatie aan te passen wordt duidelijker dat de steigers, landinwaarts, niet bedoeld zijn als ligplaats maar bijvoorbeeld als vissteiger.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Recreatie	Overnachten	Er is een verbod toegevoegd om een ligplaats in te nemen met als doel te overnachten in een vaartuig.	De ligplaatsen in de gemeente zijn niet bedoeld voor recreatief nachtverblijf of voor permanente bewoning. Om dit duidelijk te maken is een verbod opgenomen. Dit sluit beter aan bij de situatie zoals deze onder de bestemmingsplannen was.
Recreatie	Kinderboerderij	De gebruiksactiviteit 'Kinderboerderij' is toegevoegd. Het gaat om het Jeugdspeelpark.	Het Jeugdspeelpark is foutief niet in de eerste omgevingsplanwijziging meegenomen.
Recreatie	Dierenweide	De gebruiksactiviteit 'Dierenweide' is toegevoegd. Het gaat om de Frelustal.	De Frelustal is foutief niet in de eerste omgevingsplanwijziging meegenomen.
Sport	Oppervlak	Bij de sporthal in het Sophiapark is een maximum gezamenlijk oppervlakte opgenomen.	Dit maximum volgt uit de bouwregels van het bestemmingsplan. In het omgevingsplan zien we dit maximum meer als een begrenzing van het gebruik. Om deze reden wordt de oppervlakte bij de gebruiksactiviteit opgenomen.
Wonen	Definitie huishouden	Er is een definitie van 'Huishouden' opgenomen.	In de eerste omgevingsplanwijziging is geen definitie van het begrip 'huishouden' opgenomen. Dit betekent dat er op dit moment naar het dagelijkse taalgebruik moet worden gekeken voor uitleg. De betekenis van een huishouden in het dagelijkse taalgebruik is veel breder dan de planologische. Om deze reden is het nodig om vast te leggen wat we met een huishouden bedoelen. Een huishouden wordt in het omgevingsplan gedefinieerd als: 'persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen'. Deze definitie is overgenomen uit het gemeentelijke begrippenkader van de VNG.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Wonen	Woningtypen	De aanduidingen van de woningtypen (gestapeld, twee-aan-een, vrijstaand) vervallen. Alleen de aanduiding patiowoning blijft behouden.	Het omgevingsplan laat de aanduidingen voor woningtypen zoals gestapeld, twee-aan-een en vrijstaand vervallen omdat deze geen zelfstandige ruimtelijke betekenis hebben en al voldoende worden gestuurd via de overige bouwregels. Daarnaast was in de voormalige bestemmingsplannen inconsequent omgegaan met deze aanduidingen, waardoor het niet mogelijk was ze in het omgevingsplan op te nemen. In sommige bestemmingsplannen was gestapelde bouw bijvoorbeeld wel aangeduid en in andere bestemmingsplannen niet. Dit is wel het geval bij patiowoningen. De aanduiding patiowoning daarnaast behouden omdat dit woningtype een specifieke verschijningsvorm heeft die niet goed op een andere manier kan worden geborgd.