

Veranderingen bouwen & erfgoed

Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting op locatie en BP's
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.
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	Antenne-installatie	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.

Kruimelgeval	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Nutsvoorziening	Een 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	Bijbehorend bouwwerk	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	Bijbehorend bouwwerk	Dakterras	Een dakterras is direct toegankelijk vanuit het hoofdgebouw, bevindt zich maximaal op het dak van de tweede bouwlaag van een aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk, 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.
Kruimelgeval	Bijbehorend bouwwerk	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.
algemeen	Meetbepalingen	De meetbepalingen voor vergunningvrij bouwen uit het Bor en de Bruidsschat zijn geuniformeerd met de meetbepalingen in de bestemmingsplannen.	De meetbepalingen in de bestemmingsplannen worden aangehouden.
algemeen	Oppervlak erf / bebouwingsgebied	Het erf (inclusief voortuin) is voor de berekening van het bebouwingspercentage 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 gebouwterf geregeld.
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.

algemeen	afwijkingsbevoegdheden	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 binnenplannen 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.
algemeen	Ambachtsezoom	Bij Bedrijvenpark Ambachtsezoom zijn de perceelsgrenzen en bouwhoogtes zijn 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 middentocht.

bbgz	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 geuniformeerd. 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.	1. De maximum bouwhoogte binnen de voormalige bestemming Tuin en Wonen is 3 meter. In de bestemming Tuin buiten het centrum is 6 meter toegestaan. Dit betreft een gedeeltelijke verruiming van de hoogte. De maximale bouwhoogte in enkele tuinen bedroeg voorheen 1 meter. 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 beschroeiingen, damwanden of markeringspalen. 6 meter is hiervoor ruim voldoende. 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. 4. De bouwhoogte binnen de voormalige bestemming Agrarisch is 10 meter binnen het bouwvlak en 1.5 meter buiten het bouwvlak. De 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. 5. De toegestane bouwhoogte binnen de voormalige bestemming Verkeer, is nu voor de hele gemeente gelijk. Dit kwam slechts voor in 1 klein bestemmingsplan en heeft geen planologische meerwaarde.
bbgz	Situering	De situering van bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak vervalt	
bbgz	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.
bggz	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.
bbgz	geluidhinder	De regeling voor het bouwen van een geluidsscherm of andere geluidwerende voorziening vervalt uit het omgevingsplan	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bggz	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 alleen kassen worden gebouwd.
bbgz	duikers, damwanden, keerwanden, beschoeiingen of andere waterbouwkundige voorzieningen	De regels voor het bouwen van vervallen uit het omgevingsplan	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
bbgz	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.
bbgz	paal	De regels voor het bouwen van palen vervalt uit het omgevingsplan	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
bbgz	Lichtmast	De bouwhoogte van een lichtmast is aangepast naar 8 meter	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. 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, varieëerde 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.
bbgz	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 een enkel geval betekent dit dat een hogere of iets lagere vlaggenmast mogelijk is.
bbgz	Vlaggenmast	Vlaggenmasten zijn alleen op gebouwen toegestaan. Dit is voortaan op meer plekken.	De regel dat een vlaggenmast alleen op het gebouw 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: - Natuur - Water - Groen - Tuin - Wonen en woongebied

bbgz	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.
		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,
bbgz	Brug	De bouwhoogte van een brug is aangepast naar 3 meter voor particuliere terreinen. De bouwhoogte van bruggen in de openbare ruimte is losgelaten, met een aantal (beleidsneutrale) uitzonderingen. Zoals voor de loopbrug over de snelweg.	Dit is voortaan, met uitzondering van de loopbrug over het park in de Volgerlanden-West, voor de hele gemeente gelijk. 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.
bbgz	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.
bbgz	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.
bbgz	Terrasscherm	De bouwhoogte van een schermen op een terras bij een horecalocatie is aangepast naar 1.80 meter	Een terrascherm is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gold in veel voormalige bestemmingsplannen dat 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 terraschermen. Dit is hersteld. Verder gelden in de hele gemeente nu dezelfde maximum hoogtes.

bggz	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.
bggz	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.
bbgz	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.	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.
bggz	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 Noordoever (fase 1). Hier werd al 3,5 meter toegestaan.
bbgz	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, met uitzondering van waterwoningen waar andere regels gelden. In de bestemming verkeer (grenzend aan water) zijn alleen parkeerplaatsen gerealiseerd.
bbgz	Steiger of vlonder	De maximum bouwhoogte van een steiger of vlonder is 0,5 meter.	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 bevatten meestal geen maatvoering voor het deel van de steiger dat op het land ligt. Dit is in het omgevingsplan aangepast. De regels zijn geuniformeerd. 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.

bbgz	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'.
bbgz	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.
bbgz	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 goldde 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	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 m2.	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 75m2. Dit is in een aantal gevallen een verruiming, zoals bij de woon-werktuinen 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 80m2.	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 dan daar dan een maximum van 30 m2 was opgenomen. Excessen worden voorkomen 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.
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 hoofdwoning slechts mag worden gebruikt als schuur / berging / een andere ondergeschikte 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.
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 voorstel 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 geuniformeerd naar 3.	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.

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	Ambachtsezoom	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.
hoofdgebouw	Ambachtsezoom	In voormalig bestemmingsplan Ambachtsezoom zijn dezelfde bouwmogelijkheden toegewezen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' als bij de aansluitende percelen.	De linker twee vlakjes waren al vervallen door de Baak 16 e.o. Het is niet navolgbaar waarom deze aanduiding nog nodig is aan de rechterkant. De toelichting zegt hier ook niks over.