

## Wijziging omgevingsplan Haarlemmermeer - Verruiming vergunningsvrije bouwmogelijkheden op en bij woningen

De raad van de gemeente Haarlemmermeer,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 oktober 2024,

gelet op:

a. de artikelen 2.4 en 16.29 van de Omgevingswet en artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit,

b. het feit dat geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn ingediend;

Overwegende dat:

uit ambtshalve overwegingen aanpassingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbesluit zijn aangebracht in artikelen 1.1, 5.1, 5.4, derde, vijfde en zesde lid, en 5.7. derde, vierde en tiende lid;

besluit;

### Artikel I

Vast te stellen de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer 'Verruiming vergunningsvrije bouwmogelijkheden op en bij woningen'

zoals is aangegeven in Bijlage A.

### Artikel II

Dat dit besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer tot wijziging van het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer 'Verruiming vergunningsvrije bouwmogelijkheden op en bij woningen' wordt aangehaald als 'Verruiming vergunningsvrije bouwmogelijkheden'.

### Artikel III

Dat dit besluit in werking treedt per 9 januari 2025.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlemmermeer, 28 november 2024.*

*De voorzitter*

*De raadsgriffier*

*Dit document bevat  
verschilmarkering t.o.v.  
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden toegevoegd zijn  
onderstreept en groen  
gemarkeerd, of van een  
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden verwijderd zijn  
doorgestreept en rood  
gemarkeerd, of van een rood  
kader voorzien.*

---

## Bijlage A

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op Hoofdstuk 22 en Hoofdstuk 5 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van Hoofdstuk 22 en Hoofdstuk 5 van dit omgevingsplan.

B

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Hoofdstuk 2 ~~[Gereserveerd]~~ Doelen

C

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Hoofdstuk 3 ~~[Gereserveerd]~~ Programma's

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Hoofdstuk 4 ~~[Gereserveerd]~~ Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

~~[Gereserveerd]~~

#### Afdeling 4.1 Thema's

##### Paragraaf 4.1.1 Beschermingsgebieden

~~[Gereserveerd]~~

##### Paragraaf 4.1.2 Bouwen van een bouwwerk

~~[Gereserveerd]~~

##### Paragraaf 4.1.3 Circulariteit

~~[Gereserveerd]~~

##### Paragraaf 4.1.4 Cultureel erfgoed

~~[Gereserveerd]~~

##### Paragraaf 4.1.5 Duurzaamheid

~~[Gereserveerd]~~

Paragraaf 4.1.6 Energietransitie

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.7 Evenement

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.8 Externe veiligheid

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.9 Klimaat

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.10 Milieu

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.11 Natuur en landschap

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.12 Ondersteunende activiteit

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.13 Open erf en terrein gebruiken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.14 Parkeren, stallen, laden en lossen

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.15 Reclame

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.16 Wegen, water en overige openbare ruimte

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.1.17 Woonruimte en woningen

[Gereserveerd]

**Afdeling 4.2 Gebiedstypen**

Paragraaf 4.2.1 Algemeen

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.2 Bedrijventerrein

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.3 Buitengebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.4 Kantorenterrein

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.5 Luchthaventerrein

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.6 Recreatiegebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.7 Woongebied

[Gereserveerd]

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 5 [Gereserveerd] Activiteiten**

[Gereserveerd]

**Titel 5.1 Algemene bepalingen**

**Afdeling 5.1.1 Algemeen**

**Artikel 5.1 Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de in dit omgevingsplan aan de locatie toegedeelde functies.

**Titel 5.2 Thematische activiteiten**

**Afdeling 5.2.1 Beschermingsgebieden**

Paragraaf 5.2.1.1 Beschermingsgebied vanwege een CO2-leiding

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.1.2 Beschermingsgebied vanwege een gasleiding

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.1.3 Beschermingsgebied vanwege een hoogspanningsverbinding

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.1.4 Beschermingsgebied vanwege een olieleiding

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.1.5 Beschermingsgebied vanwege een rioolleiding

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.1.6 Beschermingsgebied vanwege een waterleiding

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.1.7 Beschermingsgebied vanwege een molen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.1.8 Beschermingsgebied vanwege een modelvliegtuigbaan

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.1.9 Beschermingsgebied vanwege een waterkering*

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.2 Bouwen van een bouwwerk**

*Paragraaf 5.2.2.1 Bouwwerk bouwen - algemeen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.2 Vergunningplicht bouwwerk bouwen - algemeen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.3 Bouwen - aansluiting op distributienetwerken voor nutsvoorzieningen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.4 Bouwen - voorwaarden ten behoeve van hulpverleningsdiensten*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.5 Hoofdgebouw bouwen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.6 Vergunningplicht hoofdgebouw bouwen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.7 Bijbehorende bouwwerk bouwen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.8 Vergunningplicht bijbehorende bouwwerk bouwen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.9 Bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.10 Vergunningplicht bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.11 Stedenbouwkundige en landschappelijke waarden - inperking algemene regels bouwen [reserveren]*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.12 Uiterlijk van een bouwwerk - Algemeen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.13 Uiterlijk van een bouwwerk - [reserveren]*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.14 Bouwrijp maken*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.2.15 Woonrijp maken*

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.16 Bouwen ontwikkelgebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.17 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.18 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.19 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.20 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.21 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.22 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.23 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.24 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.2.25 Bouwen van een bouwwerk - kleine bouwwerken

**Artikel 5.2 Voorrangsregel**

Tenzij in deze paragraaf anders is bepaald, gelden de bepalingen uit Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan onverkort.

**Artikel 5.3 Toepassing**

1. Deze paragraaf gaat over het bij een woning bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing bij een recreatiewoning, een tijdelijke woning, een woonwagen, een woonschip, een mantelzorgwoning of een bedrijfswoning.

**Artikel 5.4 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 - omgevingsplan onverminderd van toepassing**

1. Artikel 22.27 onder a, sub 3<sup>o</sup>, is niet van toepassing bij een woning.
2. Het verbod, bedoeld in Artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning dat voldoet aan de eisen in Artikel 22.27, aanhef en onder a, sub 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> en 5<sup>o</sup>, en dat voorzien is van een dakterras dat voldoet aan de volgende eisen:
  - a. afstand van de balustrade tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2 m; en
  - b. hoogte van de balustrade niet meer dan 1,2 m ten opzichte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het dakterras.
3. In aanvulling op Artikel 22.27, geldt het verbod, als bedoeld in Artikel 22.26, niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een balustrade ten behoeve van

- een dakterras op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning in het voorerfgebied, gelegen achter de voorkant van die woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. het bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan 5 meter;
  - b. afstand van de balustrade tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2 meter; en
  - c. hoogte van de balustrade niet meer dan 1,2 meter ten opzichte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het dakterras.
4. Artikel 22.27, onder c, sub 1<sup>o</sup>, is niet van toepassing bij een woning.
5. In aanvulling op Artikel 22.27, aanhef en onder f, geldt het verbod, als bedoeld in Artikel 22.26, niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een erf- of perceelafscheiding geplaatst in het voorerfgebied, en achter de voorkant van een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. hoger dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter;
  - b. op een erf of perceel waarop al een woning staat waarmee de erfafscheiding of perceelafscheiding in functionele relatie staat; en
  - c. haag ondersteunende constructie die bestaat uit een gaaswerk bevestigd aan palen en die uitsluitend is bedoeld om volledig begroeid te zijn met groenblijvende planten.
6. In aanvulling op Artikel 22.27 geldt het verbod, als bedoeld in Artikel 22.26, niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een verbindend bouwwerk tussen het hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk voor de voorkant, bij een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. gelegen aan de oorspronkelijke gevel van een woning;
  - b. op de grond staand;
  - c. niet dieper dan 2,50 m;
  - d. niet breder dan het bijbehorend bouwwerk;
  - e. niet hoger dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het aansluitende hoofdgebouw;
  - f. voorzien van een plat dak.
7. In aanvulling op Artikel 22.27 geldt het verbod, als bedoeld in Artikel 22.26, niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied bij een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. gelegen aan de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
  - b. niet breder dan 65% van de gevelbreedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
  - c. niet dieper dan 1,2 m gemeten vanuit de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
  - d. afstand tot de erfgrens met niet-particuliere erven niet minder dan 1 m;
  - e. niet hoger dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het aansluitende hoofdgebouw.
8. In aanvulling op Artikel 22.27 geldt het verbod, als bedoeld in Artikel 22.26, niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, in of aan de gevel van een woning of in of aan een gevel van een bijbehorend bouwwerk bij een woning, als die gevel is gelegen in het voorerfgebied.
9. In aanvulling op Artikel 22.27 geldt het verbod, als bedoeld in Artikel 22.26, niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouw bij een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. ter plaatse bovengronds gebouwd is, of mag worden;
  - b. niet meer dan één bouwlaag;
  - c. niet dieper dan 4 m tot het laagste punt van het ondergrondse gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer dan wel, wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein.
10. In aanvulling op Artikel 22.27, geldt het verbod, als bedoeld in Artikel 22.26, niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan dat wordt gebouwd tegelijkertijd met of na voltooiing van een geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouw bij een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. a. gelegen in het achtererfgebied;
  - b. niet hoger dan 5 m;
  - c. de ligging van verblijfsgebieden alleen op de ondergrondse bouwlaag en/of op de begane grond;

- d. een niet op de grond gelegen buitenruimte, uitsluitend in de vorm van een dakterras, en wordt voldaan aan de eisen als gesteld in Artikel 5.4, tweede lid.

### **Artikel 5.5 Inperkingen artikel 5.4 vanwege cultureel erfgoed**

Artikel 5.4 geldt niet voor een activiteit die wordt verricht:

- a. in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument;  
b. in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

### **Artikel 5.6 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken**

1. Onverminderd het bepaalde in Artikel 22.29 eerste lid onderdeel b en c en het tweede lid, wordt, in afwijking van Artikel 22.29, eerste lid, onderdeel a, voor zover de daarin bedoelde aanvraag betrekking heeft op een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning, en die in strijd is met dit omgevingsplan, de omgevingsvergunning ook verleend als:  
a. het bouwwerk niet op een bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst;  
b. het gaat om een standaardoptie; of  
c. het bouwwerk identiek is aan een vergund bouwwerk in hetzelfde dakvlak van een identiek woontype, waarbij in dat dakvlak maximaal één vergunde variant van dat bouwwerk aanwezig is, en  
1° het bouwwerk past binnen het straat- en bebouwingsbeeld; en  
2° het bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
2. Onverminderd het bepaalde in Artikel 22.29 eerste lid onderdeel b en c en het tweede lid, wordt, in afwijking van Artikel 22.29, eerste lid, onderdeel a, voor zover de daarin bedoelde aanvraag betrekking heeft op een verbindend bouwwerk als bedoeld in Artikel 5.4, zesde lid, van het omgevingsplan of een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Artikel 5.4, zevende lid en die in strijd is met dit omgevingsplan, de vergunning verleend als:  
a. het bouwwerk identiek is aan een vergund bouwwerk bij een identiek woontype gelegen binnen dezelfde aaneengesloten bebouwing; en  
1° het bouwwerk past binnen het straat- en bebouwingsbeeld; en  
2° het bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

### **Artikel 5.7 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan**

1. In afwijking van Artikel 22.36 aanhef en onder a, geldt bij de toepassing van dat artikel de in Artikel 22.27, onder a, sub 3°, gestelde eis niet bij woningen.
2. In aanvulling op Artikel 22.36 is in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan het bouwen, in stand houden en gebruiken van een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van een woning als wordt voldaan aan de volgende eisen:  
1°. voorzien van een plat dak;  
2°. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;  
3°. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;  
4°. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en  
5°. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.



3. In aanvulling op Artikel 22.36 is in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erfafscheiding of perceelafscheiding geplaatst in het voorerfgebied, en achter de voorkant van een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
  - b. op een erf of perceel waarop al een woning staat waarmee de erfafscheiding of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
  - c. haag ondersteunende constructie die bestaat uit een gaaswerk bevestigd aan palen en die uitsluitend is bedoeld om volledig begroeid te zijn met groenblijvende planten.
4. In aanvulling op Artikel 22.36 is in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een verbindend bouwwerk tussen het hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk voor de voorkant van een woning als wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. gelegen aan de oorspronkelijke gevel van de woning;
  - b. op de grond staand;
  - c. diepte niet meer dan 2,50 m;
  - d. breedte maximaal de breedte van het andere bijbehorend bouwwerk;
  - e. niet hoger dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het aansluitende hoofdgebouw;
  - f. voorzien van een plat dak.
5. In aanvulling op Artikel 22.36 is in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk, gelegen in het voorerfgebied bij een woning als voldaan wordt aan de volgende eisen:
  - a. gelegen aan de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
  - b. niet breder dan 65% van de gevelbreedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
  - c. niet dieper dan 1,2 m gemeten vanuit de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
  - d. afstand tot de erfgrans met niet-particuliere erven niet minder dan 1 m;
  - e. niet hoger dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het aansluitende hoofdgebouw.
6. In aanvulling op Artikel 22.36 is in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan een activiteit die betrekking heeft op een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, in of aan de voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een woning of in of aan een gevel van een bijbehorend bouwwerk, als die gevel is gelegen in voorerfgebied.
7. In afwijking van Artikel 22.36 aanhef en onder a, geldt bij de toepassing van dat artikel de in artikel 22.36, onder a, sub 2<sup>o</sup>, onder ii gestelde eis niet voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup> die worden gebouwd bij vrijstaande of een twee-aan-een-geschakelde woningen.
8. In afwijking van Artikel 22.36, aanhef en onder a, sub 3<sup>o</sup>, onder iii, bedraagt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: niet meer dan 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 250 m<sup>2</sup>.
9. In afwijking van Artikel 22.36 aanhef en onder a geldt bij de toepassing van dat artikel de in Artikel 22.27, onder a sub 6<sup>o</sup>, gestelde eis voor zover deze ziet op dakterrassen niet als het dakterras voldoet aan de volgende eisen:
  - a. op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning;
  - b. afstand van de balustrade tot de zijdelingse perceelgrens niet minder 2 m; en
  - c. hoogte van de balustrade niet meer dan 1,2 m ten opzichte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het dakterras.
10. In aanvulling op Artikel 22.36 is in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan het bouwen, in stand houden en gebruiken van een balustrade ten behoeve van een dakterras op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied, gelegen achter de voorkant van een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
  - b. afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2 m;
  - c. hoogte niet meer dan 1,2 m ten opzichte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het dakterras.

11. In aanvulling op Artikel 22.36 is in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan het bouwen, in stand houden en gebruiken van een geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouw bij een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. ter plaatse bovengronds gebouwd is, of mag worden;
  - b. oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  - c. niet meer dan één bouwlaag
  - d. diepte niet meer dan 4 m tot het laagste punt van het ondergrondse gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer dan wel, wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein bedoeld in artikel 2.23 van het Besluit bouwwerken leefomgeving tot aan het laagste punt van het ondergrondse gebouw;
  - e. er geen functie Waterstaat beschermingszone is toegedeeld of gelijksoortige functies die als doel hebben de waterkering te beschermen.
  
12. In aanvulling op Artikel 22.36, is in ieder geval ook in overeenstemming met dit omgevingsplan het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan dat wordt gebouwd tegelijkertijd met of na voltooiing van een geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouw bij een woning, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. gelegen in het achtererfgebied;
  - b. niet hoger dan 5 m;
  - c. de ligging van verblijfsgebieden alleen op de ondergrondse bouwlaag en/of op de begane grond;
  - d. een niet op de grond gelegen buitenruimte, uitsluitend in de vorm van een dakterras, en wordt voldaan aan de eisen als gesteld in Artikel 5.4, tweede lid en Artikel 5.4, derde lid.

#### **Artikel 5.8 Inperkingen artikel 5.7 vanwege cultureel erfgoed**

Artikel 5.7 geldt niet voor een activiteit die wordt verricht:

- a. in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument;
- b. in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

#### **Artikel 5.9 Inperkingen artikel 5.7 vanwege externe veiligheid**

Artikel 5.7, eerste lid, vierde lid, vijfde lid, zevende lid, achtste lid, elfde lid en twaalfde lid zijn niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:

- a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
- b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup> per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of
- c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:

1°. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;

2°. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;

3°. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;

4°. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;

5°. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;

6°. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;

7°. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;

8°. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;

9°. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;

10°. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;

11°. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;

12°. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; of

13°. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is.

### **Afdeling 5.2.3 Circulariteit**

[Gereserveerd]

### **Afdeling 5.2.4 Cultureel erfgoed**

#### *Paragraaf 5.2.4.1 Algemene bepalingen*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 5.2.4.2 Archeologische waarden*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 5.2.4.3 Bouwen aan, op of bij een monument - inperking algemene regels voor bouwen*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 5.2.4.4 Activiteiten in een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 5.2.4.5 Activiteiten met betrekking tot een provinciaal monument*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 5.2.4.6 Activiteiten met betrekking tot een gemeentelijk monument*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 5.2.4.7 Activiteiten met betrekking tot het werelderfgoed Stelling van Amsterdam*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 5.2.4.8 Ringvaart en Ringdijk*

[Gereserveerd]

### **Afdeling 5.2.5 Duurzaamheid**

[Gereserveerd]

---

## **Afdeling 5.2.6 Energietransitie**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.7 Evenement**

### **Paragraaf 5.2.7.1 Evenement - algemeen**

[Gereserveerd]

### **Paragraaf 5.2.7.2 Algemene regels evenement**

[Gereserveerd]

### **Paragraaf 5.2.7.3 Vergunningplichtige activiteit evenement**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.8 Externe veiligheid**

### **Paragraaf 5.2.8.1 Externe veiligheid algemeen**

[Gereserveerd]

### **Paragraaf 5.2.8.2 [reserveren]**

[Gereserveerd]

### **Paragraaf 5.2.8.3 [reserveren]**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.9 Klimaat**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.10 Milieugevoelige activiteiten bouwen**

### **Paragraaf 5.2.10.1 Vergunningplichtige activiteit bodemgevoelig gebouw bouwen**

[Gereserveerd]

### **Paragraaf 5.2.10.2 Geluid**

[Gereserveerd]

### **Paragraaf 5.2.10.3 Trillingen**

[Gereserveerd]

### **Paragraaf 5.2.10.4 Geur**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.11 Milieubelastende activiteiten**

### **Paragraaf 5.2.11.1 Algemene bepalingen**

[Gereserveerd]

### **Paragraaf 5.2.11.2 Milieubelastende activiteiten met uitzondering van lozen - Algemene bepalingen**

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.3 Energiebesparing*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.4 Zwerfafval*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.5 Geluid*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.6 Trillingen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.7 Geur*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.8 Specifieke regels voor geur voor aangewezen agrarische activiteiten*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.9 Specifieke milieuregels bij houden van dieren en telen van gewassen, anders dan geur*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.10 Specifieke milieuregels voor activiteiten met betrekking tot voedingsmiddelen*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.11 Specifieke milieuregels bij het opwekken van elektriciteit met een windturbine*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.12 Specifieke milieuregels bij het exploiteren van zuiveringstechnische werken*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.13 Specifieke milieuregels bij het verkrijgen van bodemenergie*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.14 Specifieke milieuregels bij overige activiteiten*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.15 Overige vergunningplichtige activiteiten, aanvraagvereisten en beoordelingsregels*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.16 Overige meldingsplichtige activiteiten*

[Gereserveerd]

*Paragraaf 5.2.11.17 Lozen bij wonen*

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.11.18 Lozen anders dan bij wonen

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.12 Natuur en landschap**

Paragraaf 5.2.12.1 Beschermingsgebied vanwege natuurnetwerk

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.12.2 Bomen en planten - Algemeen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.12.3 Boom kappen of ernstig beschadigen - algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.12.4 Vergunningplichtige activiteit kappen of ernstig beschadigen van een boom

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.12.5 Maatregelen vanwege iepziekte

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.13 Ondersteunende activiteit**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.14 Open erf en terrein gebruiken**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.15 Ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen**

Paragraaf 5.2.15.1 Parkeren, stallen, laden en lossen - Algemeen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.15.2 Normen voor parkeren en stallen van voertuigen

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.16 Reclame**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.2.17 Wegen, water en overige openbare ruimte**

Paragraaf 5.2.17.1 Inleidende bepalingen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.2 Inrichten en herinrichten van de openbare ruimte

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.3 Honden in openbare ruimte

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.4 Kabels en leidingen aanleggen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.5 Voorwerpen voor een niet-publieke functie plaatsen in de openbare ruimte

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.6 Vergunningplicht voorwerpen voor een niet-publieke functie plaatsen in de openbare ruimte

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.7 Parkeren in openbare ruimte (parkeerexcessen)

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.8 Standplaats innemen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.9 Uitrit aanleggen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.10 Waterstaatswerk beschadigen of veranderen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.2.17.11 Weg aanleggen

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.2.18 Woonruimte en woningen**

[Gereserveerd]

**Titel 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruikruimte**

**Afdeling 5.3.1 Algemeen**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.2 Agrarische activiteit**

Paragraaf 5.3.2.1 Algemene regels agrarische activiteit

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.2.2 Algemene regels bijzondere agrarische activiteit

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.2.3 Algemene regels nevenactiviteiten bij agrarische activiteit

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.3 Bedrijfsactiviteit**

Paragraaf 5.3.3.1 Bedrijfsactiviteit algemeen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.3.2 Algemene regels bedrijfsactiviteit

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.3.3 Vergunningplichtig bedrijfsactiviteit

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.4 Culturele activiteit en ontspanningsactiviteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.5 Detailhandelsactiviteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.6 Dienstverlenende activiteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.7 Horeca-activiteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.8 Kantooractiviteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.9 Maatschappelijke activiteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.10 Ontspanningsactiviteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.11 Recreatie-activiteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.12 Sportactiviteit**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.13 Wonen**

[Gereserveerd]

**Afdeling 5.3.14 Parkeeractiviteit**

[Gereserveerd]

F

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 6 ~~[Gereserveerd]~~ Beheer en onderhoud**

G

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 7 ~~[Gereserveerd]~~ Financiële bepalingen**

H

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:



---

**Hoofdstuk 8 ~~[Gereserveerd]~~ Procesregels**

I

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 9 ~~[Gereserveerd]~~ Handhaving**

J

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 10 ~~[Gereserveerd]~~ Monitoring en informatie**

K

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Bijlage I Begripsbepalingen

<i>aansluitafstand</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwingsgebied</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>bouwlaag</i>	<u>een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond</u>
<i>BRL SIKB 2000</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i>BRL SIKB 7000</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>distributienet voor warmte</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>geurgevoelig object</i>	a. gebouw  1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;  2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en  3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of  b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;

<i>dakkapel</i>	<u>een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van het dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst</u>
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>distributienet voor warmte</i>	<u>collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;</u>
<i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:  a. varkens, kippen, schapen of geiten; en  b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:  1. rundvee tot 24 maanden;  2. kalkoenen;  3. eenden; of  4. parelhoenders
<i>geurgevoelig object</i>	a. gebouw  <u>1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;</u>  <u>2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en</u>  <u>3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of</u>  b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar <u>op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;</u>
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>ISO 11423-1</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
<i>straatpeil</i>	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

<u>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor</u>	<p>landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:</p> <p>a. varkens, kippen, schapen of geiten; en</p> <p>b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:</p> <p>1. rundvee tot 24 maanden;</p> <p>2. kalkoenen;</p> <p>3. eenden; of</p> <p>4. parelhoenders</p>
<u>warmteplan</u>	<p>besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.</p>
<u>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</u>	<p>landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.</p>
NEN 5725	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1	NEN 6600-1:2019: Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965	NEN 6965:2005: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat - Atomaire absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1 A1	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;

<i>NEN-EN 872</i>	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
<i>NEN-EN 1825-1</i>	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
<i>NEN-EN 1825-2</i>	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
<i>NEN-EN 12566-1</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties kleiner dan of gelijk aan 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016.
<i>NEN-EN 12673</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water - Bepaling van de minerale-olie-index - Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met

	doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechlorideerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<u>standaardoptie</u>	<u>oorspronkelijke optie voor het uitbreiden of vergroten van de woning, overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning waarmee de woning is opgericht</u>
<u>straatpeil</u>	<u>a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</u> <u>b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;</u>
<u>warmteplan</u>	<u>besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.</u>

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 1.1 Begripsbepalingen**

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 en en hoofdstuk 5 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's (Bkl, Bbl, Bal en Omgevingsregeling) geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22.

Bijlage I Begripsbepalingen bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 en en hoofdstuk 5 van dit omgevingsplan nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

#### ***Activiteitenbesluit-bedrijventerrein***

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

#### ***concentratiegebied geurhinder en veehouderij***

Het begrip «concentratiegebied geurhinder en veehouderij» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

#### ***distributienet voor warmte***

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie

---

is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

### ***geurgevoelig object***

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving. Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl. Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidszorg- of kinderopvangfunctie. Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw. Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

### ***gezoneerd industrieterrein***

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds - als omgevingswaarde - vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

### ***straatpeil***

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.

### ***warmteplan***

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of



milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aansluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO<sub>2</sub> en NO<sub>x</sub>, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden - als onderdeel van het omgevingsplan - geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip distributienet voor warmte en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».

M

Na sectie 1.1 worden negen secties ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 5.1 Algemeen gebruiksverbod**

Dit artikel bevat een nadrukkelijk verbod om gronden en bouwwerken in strijd met de aan de locaties toegeede functies te (laten) gebruiken.

#### **Artikel 5.2 Voorrangsregel**

Dit artikel bevat een voorrangsbevestiging. Hiermee wordt geregeld dat hoofdstuk 22 van het omgevingsplan in zijn geheel en integraal van toepassing is, behalve als in paragraaf 5.2.2.25 van het omgevingsplan nadrukkelijk anders is bepaald. In dat geval gaan de regels van paragraaf 5.2.2.25 voor op de regels uit hoofdstuk 22. Dat is bijvoorbeeld ook van belang voor de algemene bepalingen van hoofdstuk 22 zoals bijvoorbeeld dat bouwen bij, op of aan een illegaal bouwwerk nooit vergunningsvrij is.

### **Artikel 5.3 Toepassing**

Dit artikel gaat over het toepassingsbereik van deze paragraaf. Hiermee wordt in zijn algemeenheid bepaald dat de regels alleen gelden voor woningen, maar niet voor alle soorten woningen. De regels zijn niet van toepassing op een recreatiewoning, een tijdelijke woning, een woonwagen, een woonschip, een mantelzorgwoning of een bedrijfswoning.

### **Artikel 5.4 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 - omgevingsplan onverminderd van toepassing**

#### *Algemeen*

Artikel 5.4 verhoudt zich tot artikel 5.7 zoals artikel 22.27 zich verhoudt tot artikel 22.36. Voor de bouwwerken in artikel 5.4 geldt weliswaar niet de vergunningplicht uit artikel 22.26, maar de overige regels uit het omgevingsplan, en ook de welstandseisen, blijven onverminderd van kracht. Net als het geval was bij artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn de betreffende bouwwerken dus alleen maar vergunningsvrij als aan alle overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken uit het omgevingsplan wordt voldaan. Pas als de betreffende bouwwerken uit artikel 5.4, al dan niet met extra (rand) voorwaarden, ook zijn aangewezen in artikel 5.7 dan leidt dit er toe dat voor deze bouwwerken, mits deze (ook) voldoen aan de in artikel 5.7 gestelde voorwaarden, in het geheel geen vergunning nodig is. De aangewezen bouwwerken worden dan van rechtswege in overeenstemming geacht met het omgevingsplan.

#### *Eerste lid*

Het eerste lid bepaalt dat de eis dat bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied op een meter afstand van het openbaar gebied moeten worden gebouwd, niet geldt. Dit betekent dat ook als een bijbehorend bouwwerk op de erfgrens met het openbaar gebied wordt gebouwd, maar wel aan de overige eisen van artikel 22.27, eerste lid voldoet, de vergunningplicht van artikel 22.26 van het omgevingsplan niet geldt. Hiermee is een dakterras nog niet geheel vergunningsvrij.

De achterliggende gedachten hiervan is dat artikel 22.27 onder a van het omgevingsplan een voortzetting is van de bouwwerken die in artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht (Bor) waren opgenomen. Op enkele onderdelen zijn daarin wijzigingen aangebracht. Zo is de eis in onderdeel a, onder 3°, dat een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied moet zijn gelegen, niet langer afhankelijk van de gelding van redelijke eisen van welstand voor het betrokken gebied of bouwwerk. Dit is dus strenger dan onder de Bor het geval was. Er is hiervoor van Rijkswege geen overgangsrecht opgenomen. Op grond van artikel 6r, tweede lid van het Besluit Chw, de wettelijke basis van het Besluit 'Meer bouwwerken vergunningsvrij in Haarlemmermeer (2022.0000507) (hierna: Aanwijzing vergunningsvrij) was de eis dat een aangevraagd bouwwerk aan redelijke eisen van welstand moet voldoen, niet van toepassing op bouwwerken die op grond van het Besluit Chw zijn aangewezen als vergunningsvrij. In combinatie met het ontbreken van overgangsrecht is er voor gekozen om bij woningen de eis dat een bijbehorend bouwwerk tenminste een meter van het openbaar toegankelijk gebied moeten staan, te laten vervallen. Hiermee zijn de bestaande regels beleidsneutraal opgenomen in het omgevingsplan.

#### *Tweede lid*

Het tweede lid komt voort uit artikel 4 onder G van de beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2021 (2021.0001765) (hierna: Afwijkingenbeleid). Als een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied wordt gebouwd dat voldoet aan de in artikel 22.27, aanhef en onder a, sub 1°, 2°, 4° en 5° genoemde eisen, en dat bijbehorende bouwwerk wordt voorzien van een dakterras dat voldoet aan de in dit lid vermelde eisen dan geldt de vergunningplicht uit artikel 22.26 niet. Hiermee is de eis van artikel 22.27 onder a sub 6 niet van toepassing in die situatie.

#### *Derde lid*

Het derde lid komt ook voort uit artikel 4 onder G van het Afwijkingenbeleid. De regels in het Afwijkingenbeleid maken geen onderscheid tussen dakterrassen in het achtererfgebied of het voorerfgebied. Dit lid bepaalt dat ook op aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied, maar uitsluitend gelegen achter de voorgevel van de woning, een dakterras mag worden gemaakt mits dat voldoet aan de in dit lid vermelde eisen. Er dient hierbij rekening te worden gehouden dat het

bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied nooit vergunningsvrij is. Dus het aangebouwde bijbehorende bouwwerk waarop het dakterras wordt gerealiseerd, moet met een vergunning zijn gebouwd.

#### *Vierde lid*

Het vierde lid komt voort uit het besluit Aanwijzing vergunningsvrij. Dit lid bepaalt dat de vergunningplicht uit artikel 22.26 niet van toepassing is als een dakkapel wordt gebouwd in het voordakvlak of een naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak in een gebied waar redelijke eisen van welstand gelden, mits deze dakkapel voldoet aan alle overige eisen zoals gesteld in artikel 22.27, aanhef, en onder c, sub 2 tot en met 6. De onder sub 2 tot en met 6 genoemde eisen zijn gelijk aan de voor een dakkapel in het voordakvlak of naar openbaar gebied gekeerde zijdakvlak geldende sneltoetscriteria zoals vastgesteld in de Welstandsnota (2020.0002340).

#### *Vijfde lid*

Het vijfde lid komt voort uit het besluit Aanwijzing vergunningsvrij. Dit lid bepaalt dat voor groene erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 meter de vergunningplicht uit artikel 22.26 niet geldt, mits deze erfafscheiding achter de voorgevel wordt geplaatst, het een haag ondersteunende constructie is welke bestaat uit een gaaswerk bevestigd aan palen en die uitsluitend is bedoeld om volledig begroeid te zijn met groenblijvende planten, en op het perceel al een woning staat waarmee de erfafscheiding in functionele relatie staat. Feitelijk komt het er op neer dat groene erfafscheidingen onder de gestelde voorwaarden zonder vergunning mogen worden gebouwd ter afscheiding van een zijerf, ook als dat zijerf tot het voorerfgebied wordt gerekend.

#### *Zesde lid*

Het zesde lid komt voort uit het besluit Aanwijzing vergunningsvrij. Het bouwen van een gebouw, of een uitbreiding daarvan, in het voorerfgebied is in principe op grond van de landelijk geldende regels voor vergunningsvrij bouwen nooit vergunningsvrij. Dit lid behelst een uitzondering op die regel, en bepaalt dat voor een bouwwerk dat een woning verbindt met een in het voorerfgebied gelegen (legaal) bijbehorend bouwwerk, bijvoorbeeld een vrijstaand schuurtje/berging, de vergunningplicht uit artikel 22.26 niet geldt mits aan alle in dit lid gestelde voorwaarden wordt voldaan.

#### *Zevende lid*

Het zevende lid komt voort uit het besluit Aanwijzing vergunningsvrij. Ook hiervoor geldt dat het bouwen van bijbehorend bouwwerk (of de uitbreiding daarvan) in het voorerfgebied in principe op grond van de landelijk geldende regels voor vergunningsvrij bouwen nooit vergunningsvrij is. Deze zogenaamde "erkerbepaling" bepaalt dat de vergunningplicht uit artikel 22.26 niet geldt voor een aanbouw aan de woning aan de voorzijde als deze voldoet aan de in dit lid genoemde eisen.

#### *Achtste lid*

Het achtste lid komt voort uit het besluit Aanwijzing vergunningsvrij. De vergunningplicht van artikel 22.26 geldt niet voor het veranderen of nieuw plaatsen van kozijnen of gevelpanelen in een gevel van woning of in of aan een gevel van een bijbehorend bouwwerk bij een woning, als die gevel is gelegen in het voorerfgebied.

Op grond van artikel 2.29 aanhef en onder e van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is een kozijn, kozijninvulling, gevelpaneel, isolatieplaat of boeideel, of stucwerk, bij plaatsing in of aan de achtergevel of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, of in of aan een gevel van een bijbehorend bouwwerk, voor zover die gevel is gelegen in achtererfgebied, geheel vergunningsvrij. Er is geen bouwtechnische vergunning vereist, en ook geen ruimtelijke vergunning (vergunning voor omgevingsplanactiviteit). Hiermee is in het achtererfgebied meer volledig vergunningsvrij dan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het geval was.

Voor het veranderen, of nieuw plaatsen van een isolatieplaat of boeideel, of stucwerk in een gevel die in het voorerfgebied ligt, geldt de vergunningplicht van artikel 22.26 onverkort.

#### *Negende lid*

Het negende lid komt voort uit artikel 4 onder H van het Afwijkingenbeleid. De vergunningplicht van artikel 22.26 geldt niet voor het bouwen van een kelder of souterrain als aan de gestelde eisen in dit lid wordt voldaan. Ten aanzien van de wijze van meten, negende lid onder c, is aangesloten bij het Afwijkingenbeleid. Dit om te voorkomen dat er per locatie een andere manier van meten wordt toegepast, omdat niet in alle bestemmingsplannen, die nu van rechtswege onderdeel zijn van het omgevingsplan, dezelfde wijze van meten is opgenomen.

#### *Tiende lid*

Het tiende lid regelt dat voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk de vergunningplicht van artikel 22.26 ook niet geldt als tegelijkertijd met dit bijbehorend bouwwerk een ondergronds gebouw en/of een dakterras wordt gebouwd dat voldoet aan de gestelde eisen. Dit is nodig omdat anders alsnog een vergunning vereist is voor een bijbehorend bouwwerk dat in beginsel aan alle voorwaarden/eisen voldoet om als vergunningsvrij te kunnen worden aangemerkt, maar dat door het ondergrondse gebouw of het dakterras dat tegelijkertijd wordt gerealiseerd, toch vergunningplichtig wordt, terwijl, als deze volgtijdelijk worden gebouwd, en niet tegelijkertijd, voor de verschillende bouwwerken de vergunningplicht van artikel 22.26 niet geldt. Dit komt omdat een bijbehorend bouwwerk op de grond moet staan (een ondergronds gebouw staat niet op, maar in de grond), geen dakterras, balkon, of ander niet op de grond gelegen buitenruimte mag hebben, en verblijfsgebieden alleen op de eerste bouwlaag mogen liggen.

### **Artikel 5.5 Inperkingen artikel 5.4 vanwege cultureel erfgoed**

Artikel 5.5 bevat uitzonderingen voor de in artikel 5.4 aangewezen gevallen. Gevolg is dat, als uitzondering op de uitzondering, de vergunningplicht uit artikel 22.26 toch blijft gelden voor die gevallen. Hiermee geldt de verruiming van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden niet voor monumenten, en voor woningen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

### **Artikel 5.6 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken**

#### *Algemeen*

Voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels in het omgevingsplan. Dit staat in artikel 8.0a, lid 1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als de aanvraag voldoet aan die beoordelingsregels, wordt de vergunning verleend. In artikel 22.29 zijn van rechtswege (via de Bruidsschat) beoordelingsregels opgenomen voor een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. Eén van die beoordelingsregels betreft het omgevingsplan. Er wordt alleen een vergunning verleend als het aangevraagde bouwplan binnen het omgevingsplan past. Als de aanvraag niet voldoet aan de deze beoordelingsregels van artikel 22.29 dan wordt het vanzelf een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.6 zijn beoordelingsregels opgenomen voor dakopbouwen en gelijksoortige uitbreidingen van een woning (eerste lid), en in het tweede lid voor verbindende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied. Als aan deze beoordelingsregels wordt voldaan, dan wordt de vergunning toch verleend, ook als het aangevraagde bouwplan in strijd is met het omgevingsplan. Hiermee worden deze categorieën bouwwerken binnenplans vergunningplichtig. Het voordeel hiervan is dat de legeskosten lager zijn, en dat inwoners wat meer zekerheid hebben over de vraag of het zinvol is een aanvraag in te dienen. De overige regels van artikel 22.29, eerste lid, onder b en c, en het tweede lid gelden onverkort. Dat betekent onder andere dat het aangevraagde bouwplan wel nog steeds moet voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze voor de betreffende locatie gelden, en aan voorwaarden over bouwen van een bodemgevoelig gebouw, op een bodemgevoelige locatie.

#### *Eerste lid*

Het eerste lid komt voort uit artikel 6A en B van het Afwijkingenbeleid.

#### *Tweede lid*

Het tweede lid komt voort uit artikel 4E, vijfde lid en artikel 6A, derde lid van het Afwijkingenbeleid.

## **Artikel 5.7 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan**

### *Algemeen*

Zie voor de algemene toelichting op dit artikel de algemene toelichting op artikel 5.4.

### *Eerste lid*

Het eerste lid regelt dat bij de toepassing van artikel 22.36 aanhef en onder a, de eis dat een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, dat op een afstand van meer dan 1 meter van het openbare toegankelijke gebied moet worden gebouwd, niet geldt.

In combinatie met artikel 22.27 en artikel 5.4, eerste lid leidt het eerste lid er toe dat voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegelaten op grond van het omgevingsplan indien het bijbehorend bouwwerk aan alle overige eisen van artikel 22.27 onder a, en de aanvullend eisen van artikel 22.36 onder a voldoet. Er is geen binnenplanse vergunning en ook geen buitenplanse vergunning voor deze bouwwerken nodig. Evenmin is een andere binnenplanse vergunningplicht of een buitenplanse vergunningplicht aan de orde, omdat hier wordt bepaald dat de aangewezen bouwwerken van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan.

### *Tweede lid*

In combinatie met artikel 5.4, vierde lid leidt het tweede lid er toe dat voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak geen omgevingsvergunning nodig is als aan de eisen van dit lid wordt voldaan.

### *Derde lid*

In combinatie met artikel 5.4, vijfde lid, leidt het derde lid er toe dat voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafschieding in het voorerfgebied geen omgevingsvergunning nodig is als aan de eisen van dit lid wordt voldaan.

### *Vierde lid*

In combinatie met artikel 5.4, zesde lid, leidt het vierde lid er toe dat voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een verbindend bouwwerk in het voorerfgebied dat aan de eisen van dit lid voldoet, geen omgevingsvergunning nodig is.

### *Vijfde lid*

In combinatie met artikel 5.4, zevende lid, leidt het vijfde lid er toe dat voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied dat aan de eisen van dit lid voldoet, geen omgevingsvergunning nodig is.

### *Zesde lid*

In combinatie met artikel 5.4, achtste lid, leidt het zesde lid er toe dat voor het veranderen of nieuw plaatsen van een kozijn, kozijninvulling, of gevelpaneel in of aan de voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een woning of in of aan een gevel van een bijbehorend bouwwerk, als die gevel is gelegen in voorerfgebied, geen omgevingsvergunning nodig is.

### *Zevende lid*

Het zevende lid komt voort uit het Besluit aanwijzing vergunningsvrij. Dit lid regelt dat bij de toepassing van artikel 22.36 aanhef en onder a, de eis van artikel 22.36, onder a, sub 2<sup>o</sup>, onder ii, dat een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van de woning functioneel ondergeschikt moet zijn, niet geldt mits het oppervlakte van het te bouwen bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan niet meer is dan 50m<sup>2</sup>. Als een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan niet functioneel ondergeschikt hoeft te zijn op een afstand van meer dan 4 meter dan betekent dat dat in dit bouwwerk primaire woonfuncties (dus bijvoorbeeld keuken, huiskamer, badkamer) aanwezig mogen zijn, en daarmee is het een bodemgevoelig gebouw waarvoor een meldingsplicht geldt. Een bodemgevoelig

gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. De term gebouw is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gedefinieerd als: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m<sup>2</sup> valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

#### *Achtste lid*

Het achtste lid komt voort uit het Besluit aanwijzing vergunningsvrij. Dit lid regelt dat de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in een bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>: niet meer dan 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 250 m<sup>2</sup> mag zijn.

#### *Negende lid*

Het negende lid regelt dat bij de toepassing van artikel 22.36, onder a, de eis van artikel 22.27, onder a sub 6<sup>o</sup>, niet geldt als sprake is van een dakterras dat voldoet aan de in dit lid gestelde eisen.

#### *Tiende lid*

In combinatie met artikel 5.4, derde lid, leidt het tiende lid er toe dat voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een dakterras dat voldoet aan de in dit lid gestelde eisen, geen omgevingsvergunning nodig is.

#### *Elfde lid*

In combinatie met artikel 5.4, negende lid, leidt het elfde lid er toe dat voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouw bij een woning dat voldoet aan de in dit lid gestelde eisen, geen omgevingsvergunning nodig is.

#### *Twaalfde lid*

In combinatie met artikel 5.4, tiende lid, leidt het twaalfde lid er toe dat voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan welke tegelijkertijd wordt gebouwd met of na voltooiing van een geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouw bij een woning, dat voldoet aan de in dit lid gestelde eisen, geen omgevingsvergunning nodig is.

### **Artikel 5.8 Inperkingen artikel 5.7 vanwege cultureel erfgoed**

Artikel 5.8 bevat uitzonderingen voor de in artikel 5.7 aangewezen gevallen. Gevolg is dat, als uitzondering op de uitzondering, de vergunningplicht uit artikel 22.26 toch blijft gelden voor die gevallen. Hiermee geldt de verruiming van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden niet voor monumenten, en voor woningen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

### **Artikel 5.9 Inperkingen artikel 5.7 vanwege externe veiligheid**

Artikel 5.9 bevat uitzonderingen op de mogelijkheden om vergunningsvrije activiteiten als bedoeld in artikel 5.7 te verrichten vanwege het belang van de externe veiligheid. Dit is gelijk aan artikel 22.39. Het opnemen van dit artikel is nodig omdat artikel 5.7 een aanvulling is op de regels van artikel 22.36 en artikel 22.39 daardoor niet voor de verruiming van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden geldt, en dat is vanuit veiligheidsoverwegingen wel noodzakelijk.

---

## **Toelichting**

Raadsbesluit wijziging omgevingsplan\_28 nov 24:

[/join/id/pubdata/gm0394/2024/15pdf2b31c70e-2179-4386-a286-f9d330610abf/nld@2024-12-12;1064](#)

---

## **Bijlage bij toelichting**

Raadsvoorstel wijziging omgevingsplan\_22 okt 24:

[/join/id/pubdata/gm0394/2024/15pdfbb05aad8-8840-4827-8bc6-748260eb9756/nld@2024-12-12;1064](#)



---

## **Motivering**

Motivering wijziging omgevingplan -verruiming vergunningsvrije bouwmogelijkheden op en bij woningen:  
/join/id/pubdata/gm0394/2024/15pdf5654e99a-d4a8-4cb0-b05c-6138dfa8201a/nld@2024-12-12;1064