

Ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amersfoort 'Achterhoekerweg 18 en omgeving'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort maken in het kader van de aanpassing van de ontsluiting van de woningen rond de Achterhoekerweg 18 en omgeving bekend dat zij het ontwerp voor de wijziging op de regeling "Omgevingsplan gemeente Amersfoort" vrijgeven voor terinzagelegging vanaf 12 maart 2026 voor een periode van 6 weken.

De uitgebreide planbeschrijving vindt u in de onderstaande motivering.

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Amersfoort" opgenomen in Bijlage A in ontwerp ter inzage te leggen.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld door Gemeente Amersfoort, PM

Gemeente Amersfoort, 3 maart 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort

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

*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.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 5.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.15 Beoordelingsregel bijbehorende bouwwerken

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5 wordt verleend voor bijbehorende bouwwerken:

- a. een bijbehorend bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd bij een (bedrijfs-) woning;
 2. bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
 3. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping, vermeerderd met 0,3 m;
 4. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan de halve hoogte van de kap van het hoofdgebouw met een maximum van 5 m, dan wel, bij hoofdgebouwen bestaande uit 1 bouwlaag met 1 kap, niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 5. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
 6. de bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m;
 7. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt en/of met een kap met een dakhelling van 45 graden; indien de dakhelling van de kap van het hoofdgebouw groter is dan 45 graden mogen bijbehorende bouwwerken worden afgedekt met een dakhelling overeenkomstig de dakhelling van het hoofdgebouw;
 8. in geval van een te bebouwen erf kleiner dan of gelijk aan 100 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan maximaal 50% van dat te bebouwen erf;
 9. in geval van een te bebouwen erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het te bebouwen erf dat groter is dan 100 m²;
 10. in geval van een te bebouwen erf groter dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het te bebouwen erf dat groter is dan 300 m², met een maximum van 150 m²;
- b. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. niet hoger dan 4 m; en
 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- c. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. de erf- of perceelafscheiding is 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
 2. de erf- of perceelafscheiding is hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
 3. de erf- of perceelafscheiding staat op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat.
- d. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
- e. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
- f. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

B

Artikel 5.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.24 Beoordelingsregel erfafscheidingen

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5 wordt verleend voor een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn als de hoogte van de erfafscheiding grenzend aan het openbaar gebied niet hoger is dan 2 meter.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mogen erfafscheidingen ter plaatse van het werkingsgebied tuin - landschapswaarden een maximale hoogte hebben van 1,4 meter ten behoeve van de instandhouding en de ontwikkeling van de (aanwezige) landschapswaarden.

C

Artikel 6.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.75 Wonen - terreininrichting

1. In de werkingsgebieden wonen, sociale huurwoning en woonwagenstandplaats mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bij het wonen behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt dat gronden ter plaatse van het werkingsgebied tuin - landschapswaarden enkel gebruikt mogen worden voor:
 - a. de instandhouding en ontwikkeling van de (aanwezige) landschapswaarden in de vorm van een groene inrichting - hieronder geen verharding begrepen - die hoort bij een overgangszone van wonen naar aangrenzend natuurgebied;
 - b. landschapstuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

D

Artikel 12.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 12.5 Voorrangsbepaling Omgevingsplan Amersfoort

De regels uit het van rechtswege geldende omgevingsplan blijven van toepassing tot deze zijn vervangen in het voorliggende Omgevingsplan Amersfoort.

~~Wanneer in het voorliggende Omgevingsplan Amersfoort regels staan over zaken die ook in het van rechtswege geldende omgevingsplan zijn opgenomen, dan hebben de regels uit het voorliggende Omgevingsplan Amersfoort voorrang.~~

Voor zover de regels in hoofdstuk 1 tot en met 6 van dit Omgevingsplan gemeente Amersfoort in strijd zijn met één of meerdere regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, gelden de regels van hoofdstuk 1 tot en met 6.

E

Artikel 22.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.31 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.30 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

De vergunningplicht als bedoeld in artikelen 5.5 en 22.30 is niet van toepassing als wordt voldaan aan de volgende eisen, tenzij de bouwactiviteit wordt verricht op een naar het openbaar gebied gericht zijerf:

- a. een bijbehorend bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen;
 1. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd bij een (bedrijfs-) woning;
 2. bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
 3. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping, vermeerderd met 0,3 m;
 4. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan de halve hoogte van de kap van het hoofdgebouw met een maximum van 5 m, dan wel, bij hoofdgebouwen bestaande uit 1 bouwlaag met 1 kap, niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

5. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
 6. de bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m;
 7. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt en/of met een kap met een dakhelling van 45 graden; indien de dakhelling van de kap van het hoofdgebouw groter is dan 45 graden mogen bijbehorende bouwwerken worden afgedekt met een dakhelling overeenkomstig de dakhelling van het hoofdgebouw;
 8. in geval van een te bebouwen erf kleiner dan of gelijk aan 100 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan maximaal 50% van dat te bebouwen erf;
 9. in geval van een te bebouwen erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het te bebouwen erf dat groter is dan 100 m²;
 10. in geval van een te bebouwen erf groter dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het te bebouwen erf dat groter is dan 300 m², met een maximum van 150 m²;
- b. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. niet hoger dan 4 m; en
 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- c. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. de erf- of perceelafscheiding is 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
 2. de erf- of perceelafscheiding is hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
 3. de erf- of perceelafscheiding staat op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat.
- d. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
- e. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
- f. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

F

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<i>aandachtsgebied geluidoverdracht</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b612a209a8a2449c87a061d5c8373b30/nld@2025-10-16;09210625
<i>aaneen gebouwde woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/e1467d3078e746a8a53b5815b6f08429/nld@2025-10-16;09210625
<i>antennemast</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/9f6739270076424894f90246a3962ca1/nld@2025-10-16;09210625
<i>apotheek</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/fb8f5aef686d42c88bc354207419b2e1/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologie 1</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/4c2a14c00e7d4ab5864b255cca25c534/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologie 2</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/d1803dace3364fa2ab-cdfb3e692c6577/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologie 3</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/0a29dde7cd2b46ca8741712bbef7fad4/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologie 4</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b8601ee33c3e4555aa4067133a2003d6/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologisch gemeentelijk monument</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/2d6e4154ec81471181f174303982eec9/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologisch rijksmonument</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/3e8f645d5ea744aab-ba6e694217f3d24/nld@2025-10-16;09210625
<i>bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/14f193c247e74086be1edc66a1412b79/nld@2025-10-16;09210625
<i>bedrijfswoning</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/edc71568e4434ffb987180832debb810/nld@2025-10-16;09210625
<i>beeldbepalend pand</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/9197df62926c448e934eee3c1cc8e892/nld@2025-10-16;09210625
<i>begraafplaats</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/7eb75e4ab0b94fd7acec21018ab952f7/nld@2025-10-16;09210625
<i>bibliotheek</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/fa7d5397c0074f44bacd1104400d8656/nld@2025-10-16;09210625
<i>bijgebouwen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/eeeea9a61cd03457abd2c53bb8d9fb0ca/nld@2025-10-16;09210625

<i>bouw voor de voorgevel</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/fe3b0f5a5d624b38861300ef0df8fa5f/nld@2025-10-16;09210625
<i>bouwwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/12fd36ff91a74f4f9737812bedd94178/nld@2025-10-16;09210625
<i>bovenwoning</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a1ff1d4b26ec47e3b68d97baf-faea0d8/nld@2025-10-16;09210625
<i>buiten de bebouwde kom</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b12df6af38474e1793000529a770fe35/nld@2025-10-16;09210625
<i>buurtgroen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/29f6e4155bbb4b2e82161ce7ae-de6130/nld@2025-10-16;09210625
<i>deelgebied Hoogland</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/96531f1c17ed4cd7acc4ce88ad6b1582/nld@2025-10-16;09210625
<i>detailhandel</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a95a8732bfab4a4dbe482794fe726abb/nld@2025-10-16;09210625
<i>detailhandel grootschalig</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/1a07905aefff418c94910ea8b26ded9c/nld@2025-10-16;09210625
<i>eemkleilaag</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/9c20a84452404482aaa103f4500320e8/nld@2025-10-16;09210625
<i>garage</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b59cad6ea054c90ae41c31211d52e07/nld@2025-10-16;09210625
<i>gemengd gebied</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/d23cd5dd23e34da697ede32f43f669de/nld@2025-10-16;09210625
<i>gestapelde woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/e5b6fcea14764240b1497f58b40452fa/nld@2025-10-16;09210625
<i>gezondheidszorg</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/6cd7b6ecb18b4a7cbd99083ac85078c8/nld@2025-10-16;09210625
<i>horeca van categorie 1</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/c28ae95bd047413096c8b888d357e4e7/nld@2025-10-16;09210625
<i>horeca van categorie 1 op de verdieping</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/40184a7df75f4451b10003fe6a44a310/nld@2025-10-16;09210625
<i>horeca van categorie 2</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/5dac105c34de4d8988f4088898100c18/nld@2025-10-16;09210625
<i>horeca van categorie 3</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a208474c5dfc48e688f3d7cd89eba-ba7e/nld@2025-10-16;09210625
<i>jeugdopvang</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/55b9bdfc7e7c4ae2b7a6ce1b14a2ebad/nld@2025-10-16;09210625

<i>kamerverhuurzzone 2</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/f8196e419533468189bc9752a5e93009/nld@2025-10-16;09210625
<i>kantoor</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/1651ddd5b54a4a528dbe14441d379f03/nld@2025-10-16;09210625
<i>kantoor op de verdieping</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/29e10655f33447adaae40a922dbe030c/nld@2025-10-16;09210625
<i>kap</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/d259fc1576b5426797fcef894284dabb/nld@2025-10-16;09210625
<i>lijnbeplanting</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/5d81e61147924411b051de56294ab2cd/nld@2025-10-16;09210625
<i>luchtkwaliteit rijksweg</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/99ad93b56ddc45a38be91b4cabd126a9/nld@2025-10-16;09210625
<i>maximaal aantal bouwlagen</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/8845d1e69dbc42689cf835f08d2da618/nld@2025-10-16;09210625
<i>maximaal aantal woningen</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/47e7155e1f2143a79e89b1380716d340/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regda-ta/gm0307/2025/47e7155e1f2143a79e89b1380716d340/nld@2026-03-09;10154552
<i>maximaal aantal woonwagenstandplaatsen</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/c338f3b4ef064d35a9654646d227cfd/nld@2025-10-16;09210625
<i>maximaal bebouwingspercentage</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/95cbb114c01841ec9c6bc2360a3500be/nld@2025-10-16;09210625
<i>maximale bouwhoogte</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/e631475d050244109f2a6aef75edb188/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regda-ta/gm0307/2025/e631475d050244109f2a6aef75edb188/nld@2026-03-09;10154552
<i>maximale goothoogte</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/3066a422b55845739b10c56883d53119/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regda-ta/gm0307/2025/3066a422b55845739b10c56883d53119/nld@2026-03-09;10154552
<i>monumentale boom</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/787b45f69bd545cbbd9320fd41d48793/nld@2025-10-16;09210625
<i>nutsvoorziening</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/a10fd1801b054eb8b9f756af61382c71/nld@2025-10-16;09210625
<i>ondergronds bouwwerk bij een tankstation</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/1e65ddfaa09c4d7bbc15b185715152af/nld@2025-10-16;09210625
<i>onderwijs</i>	/join/id/regda-ta/gm0307/2025/a8596db32c1040dbab67d8557e9971b7/nld@2025-10-16;09210625

<i>overkapping</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/43bac9ffc0b14af-eb9b57dc320ccc720/nld@2025-10-16;09210625
<i>overkapping bij een verkooppunt voor motorbrandstoffen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/89313dfae1064470bb3c0c49b722270a/nld@2025-10-16;09210625
<i>parkeren ondergronds</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/c7a661b04ff64e63ad-cc6705cb1986cc/nld@2025-10-16;09210625
<i>publieksgerichte dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/185b0b132444496390334b9e06eda1d9/nld@2025-10-16;09210625
<i>religie</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/4d12e17541b649e7b196f9a65876bec2/nld@2025-10-16;09210625
<i>rioolpersleiding</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/6d9b901e2b8645c0a977f1e970a1a057/nld@2025-10-16;09210625
<i>rustig gebied</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/91a99a17dda74907b6c5176a84194170/nld@2025-10-16;09210625
<i>sociale huurwoning</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/66075ee85367401ca6d069866808050d/nld@2025-10-16;09210625
<i>speeltuin</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/33fe-fa8a9af34def960e85418354e73f/nld@2025-10-16;09210625
<i>speelvoorziening</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b08e563e8fe34b01b7d947da18684ab6/nld@2025-10-16;09210625
<i>sport</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/8ec96dd1d1404026b06d3c2099df7524/nld@2025-10-16;09210625
<i>sportschool op de verdieping</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/ef5b83ef4ba04c7fa1c59e27a5edfffb/nld@2025-10-16;09210625
<i>stadsgroen - gebruik en recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/7da3baa56ce64221854456dce3c8940a/nld@2025-10-16;09210625
<i>stadsgroen - natuur</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/f0c799778c5440718c4316ea58859fd7/nld@2025-10-16;09210625
<u><i>tuin - landschapswaarden</i></u>	/join/id/regdata/gm0307/2026/884f621f68384d349f8cd1bdd701d506/nld@2026-03-09;10154552
<i>twee aaneen gebouwde woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/d6724602f97e495abb9cdaef7db1dd75/nld@2025-10-16;09210625
<i>uitvaartcentrum</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/5e6059615a29460bbe-fa2132110c4f63/nld@2025-10-16;09210625
<i>Utrechtse Heuvelrug</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/f5b28d37ecef415f8f459311c6ee8d1a/nld@2025-10-16;09210625
<i>Veiligheidszone N199</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/74d87d981dad43e6a85f7f048c76b4ee/nld@2025-10-16;09210625

<i>verblijfsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/3589fd9ed065430dbcb28709d4d2c7b8/nld@2025-10-16;09210625
	/join/id/regdata/gm0307/2025/3589fd9ed065430dbcb28709d4d2c7b8/nld@2026-03-09;10154552
<i>verkeer</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/1dfc221c4e0f43e991fe37421156ccd5/nld@2025-10-16;09210625
<i>verkeer 3 rijstroken toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/814470c1e075461bbc8de530c472e326/nld@2025-10-16;09210625
<i>verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a51356593c254671974b58543aa8f08a/nld@2025-10-16;09210625
<i>voormalige stortplaats</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/4b116425cc9c4f04a81e146f772758eb/nld@2025-10-16;09210625
<i>vrijstaande woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/00a9e3361c4b4ce2b1e96b5ba759347e/nld@2025-10-16;09210625
<i>water</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/acc4365769d24c099ad076e6b629c372/nld@2025-10-16;09210625
<i>wijkcentrum</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/109e062e25354af7af88af-aac71f2517/nld@2025-10-16;09210625
<i>wonen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/e31b36c72922437fbff094883937dc-fa/nld@2025-10-16;09210625
<i>woonwagenstandplaats</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a3e5eb2e72714062b1aa71b29400d0ef/nld@2025-10-16;09210625
<i>zwembad</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/7b48bdf9e5841f6974ef-be13b4a5784/nld@2025-10-16;09210625

G

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.70 Beoordelingsregels

- a. Het uitgangspunt bij aanleg of wijziging van een weg is voldoen aan de standaardwaarde of (bij wijziging van de weg) geen toename van de geluidbelasting. Als hieraan niet kan worden voldaan moeten maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarde of de heersende waarde. Pas als dit ondanks maatregelen niet lukt, is afwijken van de standaardwaarde mogelijk. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.
- b. -
- c. b. Art. 5.78p van het Bkl geeft aan dat de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld moet worden. Het gecumuleerde geluid is aanvaardbaar als de toename van het gezamenlijk geluid maximaal 5 dB is. Onder de Wet geluidhinder was 5 dB ook de maximale toename bij een reconstructie.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 3 december 2019 heeft de gemeenteraad het 'bestemmingsplan Over de Laak - Waterrijk (chw)' vastgesteld. Waterrijk is een deelgebied van het gebied Over de Laak en wordt begrensd door de gemeentegrens met Nijkerk in het westen en noorden, de Achterhoekerweg aan de oostkant, en het riviertje de Laak aan de zuidkant. Het erf aan de zuidoostkant van de Achterhoekerweg is eveneens in dit deelgebied opgenomen. Het plan voor deelgebied Waterrijk bestaat uit nieuwe natuur, diverse recreatiemogelijkheden, een tuinderij, voedselbos, moestuinen en herontwikkeling van de bestaande erven.

Ook voor het erf aan de zuidoostkant van de Achterhoekerweg is een nieuwe indeling opgenomen in het 'bestemmingsplan Over de Laak - Waterrijk'. Hier zijn vier vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Volgens het bestemmingsplan zouden de percelen van de woningen naar de zuidzijde worden ontsloten op het Nieuwe Laakpad. Bij nader inzien is het meer wenselijk om de percelen naar de noordzijde te ontsluiten op de Achterhoekerweg. Voor de ontsluiting naar de noordzijde is inmiddels op 25 april 2023 een omgevingsvergunning verleend (in afwijking van het bestemmingsplan/omgevingsplan). Deze omgevingsvergunning moet nog worden verwerkt in het Omgevingsplan en daarnaast moeten de mogelijkheden voor perceelontsluitingen naar de zuidzijde uit het Omgevingsplan worden verwijderd. Hiervoor is de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan betreft alleen de gronden ter plaatse van de oude en nieuwe perceelontsluitingen van de percelen aan de oostzijde van de Achterhoekerweg.

Afbeelding 1: Over de luchtfoto zijn in grijs en groen de gronden aangegeven waarvan de gebruiksmogelijkheden wijzigen met dit wijzigingsbesluit.



Bron: Luchtfoto en BGT in gemeentelijke tekensoftware.

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding in dit hoofdstuk, volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling uiteengezet evenals andere relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 4 gaat over participatie. Hoofdstuk 5 over de uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de belangenafweging (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) en de conclusie beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan gaat enkel over de ontsluiting van de vier woonpercelen aan de zuidoostzijde van de Achterhoekerweg. In het 'bestemmingsplan Over de Laak - Waterrijk (chw)' worden deze percelen naar de zuidzijde ontsloten op het Nieuwe Laakpad. Dit is te zien op onderstaande afbeelding 2.

Afbeelding 2: Uitsnede uit 'bestemmingsplan Over de Laak - Waterrijk (chw)' met daarop de vier woonpercelen en de ontsluiting daarvan naar de zuidzijde



Bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart

2.2 Nieuwe situatie

De ontsluiting zoals deze nu is vastgelegd in het Omgevingsplan (tijdelijk deel bestemmingsplan Over de Laak - Waterrijk (chw)), gaat naar de zuidzijde naar het Nieuwe Laakpad. Dit pad is vrij smal en wordt met name gebruikt als fietspad. Enkel het gemotoriseerde verkeer dat een bestemming heeft aan het Nieuwe Laakpad maakt gebruik van dit pad. Met de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan verplaatsen we de ontsluiting van de vier woonpercelen naar de noordzijde naar de Achterhoekerweg. De ontsluiting naar de noordzijde is veiliger omdat de Achterhoekerweg een bredere weg is waar ook gemotoriseerd verkeer over gaat. Voor deze ontsluiting naar de noordzijde is al een omgevingsvergunning verleend op 25 april 2023 (in afwijking van het bestemmingsplan/omgevingsplan). Deze verleende omgevingsvergunning wordt verwerkt in de voorliggende wijziging omgevingsplan. Daarmee samenhangend wordt de ontsluiting naar de zuidzijde uit het plan verwijderd. De woonbestemming wordt daar vervangen door de omgevingsplanactiviteit 'wonen - terreininrichting' met de nadere aanduiding 'tuin - landschapswaarden' waarmee de gronden een groene invulling kunnen krijgen. Dit sluit aan op de bestemming van de omliggende tuinen. De nieuwe situatie is weergegeven in afbeelding 3.

Afbeelding 3: Over de luchtfoto zijn de gronden aangegeven die wijzigen met dit wijzigingsbesluit. In grijs is de nieuwe ontsluitingsweg aangegeven. In groen zijn de oorspronkelijke perceelontsluitingen aangegeven die met dit wijzigingsbesluit de omgevingsplanactiviteit 'wonen - terreininrichting' krijgen met de nadere aanduiding 'tuin - landschapswaarden'.



Bron: Luchtfoto en BGT vanuit gemeentelijke software.

Daarnaast wordt aan de regels voor erfafscheidingen toegevoegd dat deze in Over de Laak - Waterrijk niet hoger mogen zijn dan 1,40 meter. Dit is ten behoeve van de instandhouding en ontwikkeling van de (aanwezige) landschapswaarden.

Enkel het gebruik van de gronden aangegeven in afbeelding 3 wijzigt op de hierboven vermelde wijze. Voor het overige blijft het Omgevingsplan (tijdelijk deel: bestemmingsplan Over de Laak - Waterrijk (chw)) van kracht.

3 Toetsing aan beleid en aan aspecten van de fysieke leefomgeving

3.1 Toetsing aan beleid en aan aspecten van de fysieke leefomgeving

De wijziging van het omgevingsplan is dusdanig beperkt dat er geen strijd is met beleid of met andere aspecten van de fysieke leefomgeving. Het gaat in dit geval enkel over landschappelijke waarden en over verkeersveiligheid.

Landschappelijke en natuurwaarden

In het kader van de omgevingsvergunningen die op 25 april 2023 is verleend voor de nieuwe ontsluiting van de percelen naar de Achterhoekerweg is beoordeeld of landschappelijke en/of natuurwaarden worden aangetast.

Voor een deel van de nieuwe ontsluiting moesten bomen worden gekapt. De effecten op de natuur zijn getoetst in het kader van de omgevingsvergunning. Uit het bij de omgevingsvergunning gevoegde ecologisch onderzoek 'Effecten natuurontwikkeling Waterrijk op beschermde soorten - Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming' (Bureau Waardenburg Ecologie en Landschap, 15 juli 2020) blijkt dat er geen verblijfplaatsen of nesten van beschermde soorten zijn aangetroffen in de te kappen bomen. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn dus niet te verwachten en nieuw ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De bomen zijn inmiddels gekapt en compensatie is meegenomen in de compensatieregeling voor het hele plangebied Over de Laak - Waterrijk.

De gronden waarover de ontsluiting in eerste instantie zou lopen in zuidelijke richting naar het Nieuwe Laakpad, krijgen met deze wijziging van het omgevingsplan de omgevingsplanactiviteit 'wonen - terreininrichting' met de nadere aanduiding 'tuin - landschapswaarden'. Op basis van deze omgevingsplanactiviteit kunnen de gronden een groene inrichting krijgen. Dit sluit aan bij aangrenzende tuinen van de nieuw te bouwen woningen en bij de landschappelijke waarden van de omgeving.

Verkeersveiligheid

De ontsluiting van de percelen aan de zuidoostzijde van de Achterhoekerweg (binnen het plangebied Over de Laak - Waterrijk) zou in eerste instantie plaatsvinden via het Nieuwe Laakpad. Dit pad is vrij smal en wordt het met name gebruikt als fietspad. Enkel het gemotoriseerd verkeer dat een bestemming heeft aan het Nieuwe Laakpad maakt gebruik van dit pad.

Op basis van de op 25 april 2023 verleende omgevingsvergunning wordt de ontsluiting van de percelen naar de noordzijde aangelegd, naar de Achterhoekerweg. De Achterhoekerweg is breder dan de oorspronkelijk geplande ontsluiting op het Nieuwe Laakpad en daarmee beter geschikt voor gemotoriseerd verkeer. De weg wordt op dit moment ook al gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Omdat de ontsluiting op de Achterhoekerweg slechts voor vier woningen is, is de toename van verkeer op de Achterhoekerweg minimaal.

4 Participatie

4.1 Participatie

De omgevingsvergunning die op 25 april 2023 is verleend heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid bestond om een bezwaarschrift in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Omdat de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is opgesteld om de verleende omgevingsvergunning te verwerken is participatie niet nodig.

Wel wordt de wijziging gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegd via het Omgevingsloket - regels op de kaart. In die periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Kostenverhaal

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Dit in geval er sprake is van kostenverhaalplichtige activiteiten. Het gaat over het verhalen van overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. De door de overheid te verhalen kostensoorten zijn gelimiteerd opgenomen in het Omgevingsbesluit (art. 8.15). Kostenverhaal kan plaats vinden via het privaatrechtelijke spoor (bijvoorbeeld op basis van het sluiten van een anterieure overeenkomst) of het publiekrechtelijke spoor. In geval van publiekrechtelijk kostenverhaal kunnen kostenverhaalsregels worden opgenomen in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De kosten voor het planologisch wijzigen van de ontsluiting van de percelen rond de Achterhoekerweg 18 en omgeving bestaan enkel uit plankosten. Deze worden gedekt met de opbrengsten geraamd in de grondexploitatie Kavels Over de Laak waarover de raad een besluit heeft genomen op 3 juli 2018. De wijziging van het omgevingsplan is daarmee vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

6.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de perceelontsluiting van de woningen aan de zuidoostzijde van de Achterhoekerweg in het plangebied Over de Laak - Waterrijk. Voor de nieuwe ontsluiting naar de noordzijde/Achterhoekerweg is op 25 april 2023 een omgevingsvergunning verleend (in afwijking van het bestemmingsplan/omgevingsplan). Deze omgevingsvergunning wordt verwerkt in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Daarnaast krijgen de perceelontsluitingen die in eerste instantie naar de zuidzijde/Nieuwe Laakpad liepen een andere omgevingsplanactiviteit, namelijk 'wonen - terreininrichting' met een nadere aanduiding 'tuin - landschapswaarden'.

Omdat het om het verwerken van een verleende omgevingsvergunning gaat heeft de toetsing aan beleid en andere relevante aspecten al plaatsgevonden bij de toetsing van die omgevingsvergunning. Hieruit blijkt dat het initiatief niet in strijd is met beleid of met relevante aspecten over de fysieke leefomgeving en het milieu. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.