

Omgevingsplan gemeente De Bilt - Nieuwe Weteringseweg 139 en Voorveldse Polder

De raad van de gemeente De Bilt,

gelezen de voorstellen van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026, met de onderwerpen Vaststellen wijziging omgevingsplan Nieuwe Weteringseweg 139 en Vaststellen wijziging omgevingsplan Natuurontwikkeling Voorveldse Polder;

overwegende dat:

- De Omgevingswet sinds 1 januari 2024 van kracht is;
- De gemeenteraad op grond van artikel 2.4 Omgevingswet het bevoegde orgaan is om het omgevingsplan vast te stellen;
- De wijziging van het Omgevingsplan gemeente De Bilt op grond van artikel 16.30 Omgevingswet met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is voorbereid;
- Het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente De Bilt van 16 maart 2026 t/m 27 april 2026 (op grond van de Algemene termijnenwet tot en met 28 april 2026) ter inzage heeft gelegen en een ieder tegen het ontwerp zienswijzen in heeft kunnen dienen;
- Er geen zienswijzen zijn ingediend voor de wijziging Nieuwe Weteringseweg 139;
- Er een aantal zienswijzen zijn ingediend voor de wijziging Natuurontwikkeling Voorveldse Polder die zijn beantwoord in een nota van zienswijzen, maar niet hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerp;
- De wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de eisen die de Omgevingswet hieraan stelt;
- Met dit besluit het bestemmingsplan, dat als tijdelijk deel van het omgevingsplan nog gelding heeft, komt te vervallen voor het gebied Natuurontwikkeling Voorveldse Polder;
- De voorstellen van het college in de commissie van 11 juni 2026 zijn besproken;

gelet op:

de artikelen 2.4, 4.1, 4.2 en 16.30 van de Omgevingswet

besluit:

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente De Bilt" wordt gewijzigd zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente De Bilt (zoals bedoeld in artikel 22.1 onder a en b Omgevingswet) voor het gebied Natuurontwikkeling Voorveldse Polder, zoals opgenomen in de pons met de locatie PonsGebied /join/id/regdata/gm0310/2025/PonsGebied/nld@2026-08-03;10002 te laten vervallen.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend is gemaakt.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente De Bilt in haar vergadering d.d.

25 juni 2026

de griffier,
drs. T.B.W.M. van der Torre
de voorzitter,
drs. M.C. Haverkamp

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 Artikel I

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 1 tot en met 23 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 1 tot en met 23 van dit omgevingsplan.

B

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 ~~Gereserveerd~~ Beschermen

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 5.1 Algemeen

Artikel 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de locaties aangewezen waarbij er een bescherming van de locatie van toepassing is.

Afdeling 5.2 Natuur en landschap

Artikel 5.2 Beschermingszone Nieuwe Hollandse Waterlinie

1. Het is verboden in het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies de uitzonderlijke universele waarde aan te tasten.
2. Als uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage XV Cultuurhistorie bij de Omgevingsverordening provincie Utrecht en de Gebiedsanalyses Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies.

C

Afdeling 11.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 11.1 Functies

Paragraaf 11.1.1 ~~Functie groen~~ Algemeen

Artikel 11.1 Algemene verbodsbepaling

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 11.2 Uitvoeringsverplichting Voorveldse Polder

Het natuurontwikkelingsplan zoals opgenomen in de bijlage Natuurontwikkelingsplan Voorveldse Polder voor de ontwikkeling Voorveldse Polder moet uitgevoerd zijn voor 1 januari 2030 en na uitvoering in stand worden gehouden. Kleine aanpassingen aan het ontwikkelingsplan zijn toegestaan.

mits zij geen onevenredige afbreuk doen aan de beoogde natuurontwikkeling en om praktische, financiële en/of natuurinhoudelijke redenen doelmatiger en/of noodzakelijk zijn.

Artikel 11.3 Uitvoeringsverplichting Nieuwe Weteringseweg

De landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het Inrichtingsplan Nieuwe Weteringseweg 139 voor de ontwikkeling Nieuwe Weteringseweg 139 moet uitgevoerd zijn voor 1 januari 2028 en na uitvoering in stand worden gehouden.

Paragraaf 11.1.2 Functie ~~verkeer~~ agrarisch bedrijf

Artikel 11.4 Functie agrarisch bedrijf

Als functie agrarisch bedrijf wordt aangewezen de gronden en bouwwerken bedoeld voor ondernemingen die zich richten op de productie van voedsel of grondstoffen door het telen van gewassen (akkerbouw/tuinbouw) of het houden van dieren (veeteelt).

Artikel 11.5 Functie agrarisch bedrijf - intensieve veehouderij

1. Als functie agrarisch bedrijf - intensieve veehouderij wordt aangewezen de gronden en bouwwerken bedoeld voor de uitoefening van een intensieve veehouderij, met eventueel een deel van de gronden en gebouwen voor grondgebonden veehouderij met daaraan ondergeschikt:
 - a. wonen ten behoeve van de bestaande bedrijfswoning(en); en
 - b. detailhandel ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit landwinkel;
2. Binnen de ontwikkeling Nieuwe Weteringseweg 139 is maximaal 7710m² aan gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen toegestaan ten behoeve van de intensieve veehouderij.

Paragraaf 11.1.3 Functie ~~wonen~~ groen

[Red: Artikel 11.1 verplaatst van paragraaf 11.1.1 naar paragraaf 11.1.3.]

Artikel ~~11.1~~ 11.6 Algemene regels

De gronden met de functie ~~Groen~~ groen zijn bedoeld voor:

- a. de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting;
- b. het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- c. parken, plantsoenen, bosschages en overige groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterpartijen en wadi; en
- g. voet- en fietspaden.

Paragraaf 11.1.4 Functie natuur

Artikel 11.7 Functie natuur

1. De functie natuur wordt aangewezen aan gronden voor het beschermen, herstellen en ontwikkelen van biodiversiteit en ecosystemen, door een veilige leefomgeving te bieden aan planten en dieren.
2. De functie natuur is ook bedoeld voor:
 - a. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
 - b. natuurontwikkeling;
 - c. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden;
 - d. extensieve dagrecreatie op de gronden die hiervoor open gesteld zijn; en
 - e. bermen en (natuur)water.
3. De functie natuur bestaat uit:
 - a. functie natuur - regulier
 - b. functie natuur - extensief agrarisch
 - c. functie natuur - voedselbos

Artikel 11.8 Functie natuur - extensief agrarisch

De functie natuur - extensief agrarisch wordt aangewezen aan de gronden en bouwwerken bedoeld voor:

- a. extensieve agrarische activiteiten;
- b. behoud en bescherming van de openheid; en
- c. gras- en weilanden;

Artikel 11.9 Functie natuur - voedselbos

De functie natuur - voedselbos wordt aangewezen aan de gronden en bouwwerken bedoeld voor een vitaal ecosysteem met het doel voedsel te produceren onder andere in de vorm van meerjarige, houtige soorten, waarvan delen (vruchten, zaden, bladeren, stengels, etc.) als voedsel dienen, niet alleen voor de mens als aanvulling op de dagelijkse voeding, het is ook voeding voor de natuur en aanjager voor hogere biodiversiteit.

Paragraaf 11.1.5 Functie verkeer

[Red: Artikel 11.2 verplaatst van paragraaf 11.1.2 naar paragraaf 11.1.5.]

Artikel ~~11.2~~ 11.10 Algemene regels

De gronden met de functie ~~Verkeer~~ verkeer zijn bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en parkeergelegenheden.

Paragraaf 11.1.6 Functie water

Artikel 11.11 Functie water

De functie water wordt aangewezen aan gronden met als doel:

- a. het integraal beheren, beschermen en benutten van waterlichamen en watersystemen inclusief taluds, oeverbeschoeiing en bermen en waterhuishoudkundige werken zoals bruggen en duikers; en
- b. het beschermen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Paragraaf 11.1.7 Functie wonen

[Red: Artikel 11.3 verplaatst van paragraaf 11.1.3 naar paragraaf 11.1.7.]

Artikel ~~11.3~~ 11.12 Algemene regels

De gronden met de functie ~~Wonen~~ wonen zijn bedoeld om te wonen in een woongebouw met bijbehorende bouwwerken, tuin en erf.

[Red: Artikel 11.4 verplaatst van paragraaf 11.1.3 naar paragraaf 11.1.7.]

Artikel ~~11.4~~ 11.13 Instandhoudingstermijn

De minimale instandhoudingstermijn voor sociale of een middenhuurwoning binnen de functie ~~Wonen~~ wonen is als volgt:

- a. sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 30 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven;
- b. middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven;
- c. sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

D

Afdeling 11.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 11.2 Beschermen

Artikel 11.14 Archeologische verwachtingswaarde

De gronden met archeologische verwachtingswaarden zijn bedoeld om archeologische resten in de bodem te beschermen.

Artikel ~~11.5~~ 11.15 Beschermingszone - spuitvrije zone

Een spuitvrije zone is een strook van 50 meter breed tussen agrarische activiteiten waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, zoals functie ~~Wonen wonen~~, waar de spuitnevel niet mag komen met uitzondering van eenmalig per jaar spuiten voor onkruidbestrijding (zoals distels en brandnetels). Hierbij geldt dat de spuitboomhoogte maximaal 30cm mag zijn, ter voorkoming van drift.

Artikel 11.16 Beschermingszone waardevol landschappelijk element

De beschermingszone waardevol landschappelijk element heeft als doel om bijzondere structuren in de leefomgeving die bijdragen aan biodiversiteit, cultuurhistorie, esthetische schoonheid en klimaatadaptatie te behouden en herstellen.

Artikel 11.17 Zorgplicht waardevol landschappelijk element

De zorgplicht voor de beschermingszone waardevol landschappelijk element houdt in dat eigenaren en gebruikers verplicht zijn deze te onderhouden en beschadiging of vernieling te voorkomen.

E

Afdeling 11.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 11.3 Activiteiten

Paragraaf 11.3.1 ~~Bouwactiviteiten~~ Algemene bepalingen

~~Subparagraaf 11.3.1.1 Het realiseren van een woongebouw~~

Artikel 11.6 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf gaat over de bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen ten behoeve van het bouwen van een woongebouw binnen het bouwvlak-woning, bouwvlak-twee-onder-een-kapwoning, bouwvlak-appartementencomplex 1 en bouwvlak-appartementencomplex 2 zoals aangegeven op de kaart voor de gebiedsontwikkeling;
2. Het gaat hierbij om geluidsgevoelige gebouwen, waardoor er voldaan moet worden aan de bepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals opgenomen in artikel 5.78t en 5.78u;
3. Deze subparagraaf gaat niet over vervangende nieuwbouw van bestaande woningen voor de gebiedsontwikkeling.

~~Subparagraaf 11.3.1.2 Het realiseren van een ondergrondse afvalcontainer~~

Artikel 11.18 Maatwerkvoorschriften activiteiten

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over deze afdeling, met uitzondering van bepalingen over meet- en rekenmethoden.
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen in deze afdeling.

Paragraaf 11.3.2 ~~Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren~~ Bouwactiviteiten

~~Subparagraaf 11.3.2.1 Het realiseren van een wadi~~ Algemene bepalingen

Artikel 11.19 Verboden bouwactiviteiten

Het is verboden bouwactiviteiten uit te voeren voor de ontwikkeling Voorveldse Polder die niet in dit hoofdstuk zijn benoemd.

Artikel 11.20 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren.
2. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor een bouwactiviteit die volgens de regels van die betreffende activiteit toestemmingsvrij is en volgens deze regels wordt uitgevoerd.
3. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor een bouwactiviteit die volgens de regels van die betreffende activiteit meldingsplichtig is en er voldaan is aan de meldplicht en volgens deze regels wordt uitgevoerd.
4. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor een bouwactiviteit die volgens de regels van die activiteit informatieplichtig is en er voldaan is aan de informatieplicht en volgens deze regels wordt uitgevoerd.

Subparagraaf 11.3.2.2 ~~Groen aanleggen~~ Ander bouwwerk bouwen (geen gebouw zijnde)

[Red: Artikel 11.15 verplaatst van subparagraaf 11.3.2.1 naar subparagraaf 11.3.2.2.]

Artikel ~~11.15~~ 11.21 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de activiteit werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren ten behoeve van het aanleggen van een wadi binnen de functie Groen.

Deze paragraaf is van toepassing op de bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen ten behoeve van het bouwen binnen de ontwikkeling Voorveldse Polder.

Artikel 11.22 Ander bouwwerk bouwen en in standhouden (geen gebouw zijnde)

De bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen is vergunningplichtig binnen de ontwikkeling Voorveldse Polder.

Artikel 11.23 Beoordelingsregels ander bouwwerk bouwen (geen gebouw zijnde)

De omgevingsvergunning voor de activiteit anders bouwwerk bouwen wordt alleen verleend indien:

- a. een informatiebord binnen de functie natuur - voedselbos maximaal 2 meter hoog en niet meer dan 2 meter breed is;
- b. een erf- of perceelafschieding binnen de ontwikkeling Voorveldse Polder maximaal 1,2 meter hoog is; en
- c. een erf- of perceelafschieding binnen de beschermingszone waardevol landschappelijk element maximaal 1,5 meter hoog is.

Artikel 11.24 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit ander bouwwerk bouwen binnen ontwikkeling Voorveldse Polder wordt in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. situatietekening schaal 1:500, waarop de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, wordt aangegeven. De tekening moet zijn voorzien van een noordpijl;
- b. beschrijving van de activiteiten en werkzaamheden;
- c. kleurstelling (RAL nummer) en materiaalgebruik;
- d. details van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk op schaal 1:5 of 1:10; en
- e. kleurenfoto van de bestaande situatie en omliggende bebouwing.

Subparagraaf 11.3.2.3 Het realiseren van een gebouw

Artikel ~~11.11~~ 11.25 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen ten behoeve van het bouwen de ontwikkeling Nieuwe Weteringseweg 139 van een ondergrondse afvalcontainer binnen de en de functie Verkeer ontwikkeling Voorveldse Polder .

Artikel 11.26 Ander bouwwerk bouwen en in standhouden (gebouw bouwen)

De bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen voor het realiseren van een gebouw is vergunningplichtig voor de ontwikkeling Nieuwe Weteringseweg 139 en de ontwikkeling Voorveldse Polder.

Artikel 11.27 Beoordelingsregels bouwen van een gebouw

De omgevingsvergunning voor de activiteit ander bouwwerk bouwen voor de locaties zoals aangegeven in afdeling 11.1 Functies, wordt alleen verleend indien:

- a. bij de ontwikkeling Voorveldse Polder wanneer:
 - 1°. maximaal één gebouw binnen de zone hoogstam bomen;
 - 2°. de afmeting niet groter is dan 15 m²;
 - 3°. de hoogte niet meer is dan 2,5 meter;
 - 4°. plaatsing in de lengterichting van het perceel;
 - 5°. donkere kleurstelling; en
 - 6°. van natuurlijk materiaal zoals hout.
- b. bij de ontwikkeling Nieuwe Weteringseweg 139 blijven de bouwregels uit het tijdelijk deel Omgevingsplan van toepassing, met dien verstande dat in aanvulling op artikel 4.2.a.2 (van het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012) er 7710 m² aan bebouwing is toegestaan ten behoeve van de intensieve veehouderij op deze locatie.

Artikel 11.28 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit ander bouwwerk bouwen bij de ontwikkeling Nieuwe Weteringseweg 139 en ontwikkeling Voorveldse Polder wordt in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. situatietekening schaal 1:500, waarop de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, wordt aangegeven. De tekening moet zijn voorzien van een noordpijl;
- b. beschrijving van de activiteiten en werkzaamheden;
- c. kleurstelling (RAL nummer) en materiaalgebruik;
- d. bouwkundige geveltekeningen schaal 1:100, van bestaande en nieuwe toestand, waaruit blijkt hoe het gebouw in de directe omgeving past;
- e. bouwkundige plattegrondtekening schaal 1:100, van de bestaande en nieuwe toestand;
- f. verticale doorsnedetekening schaal 1:100, van de bestaande en nieuwe toestand met hoogte-maatvoering;
- g. details van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk op schaal 1:5 of 1:10; en
- h. kleurenfoto van de bestaande situatie en omliggende bebouwing.

Subparagraaf 11.3.2.4 Het realiseren van een ondergrondse afvalcontainer

Artikel 11.29 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen ten behoeve van het bouwen van een ondergrondse afvalcontainer binnen de functie verkeer.

Artikel ~~11.12~~ 11.30 Ondergrondse afvalcontainer bouwen en in stand houden

Het bouwen van een ondergrondse afvalcontainer binnen de functie ~~Verkeer~~ verkeer is vergunningplichtig.

Artikel ~~11.13~~ 11.31 Beoordelingsregels

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen ten behoeve van het bouwen van een ondergrondse afvalcontainer binnen de functie ~~Verkeer~~ verkeer wordt beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- a. verkeersveiligheid;
- b. toegankelijkheid voor minder validen; en
- c. toegankelijk voor het ledigen en onderhoud van de container.

Artikel ~~11.14~~ 11.32 Aanvraagvereisten

Reserveren voor latere toevoeging ten behoeve van aanvraagvereisten binnen de functie ~~Verkeer~~ verkeer.

Subparagraaf 11.3.2.5 Het realiseren van een woongebouw

Artikel 11.33 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf gaat over de bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen ten behoeve van het bouwen van een woongebouw binnen het bouwvlak-woning, bouwvlak-twee-onder-een-kapwoning, bouwvlak-appartementencomplex 1 en bouwvlak-appartementencomplex 2 zoals aangegeven op de kaart voor de ontwikkeling Copijnlaan 43-45;
2. Het gaat hierbij om geluidsgevoelige gebouwen, waardoor er voldaan moet worden aan de bepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals opgenomen in artikel 5.78t en 5.78u;
3. Deze subparagraaf gaat niet over vervangende nieuwbouw van bestaande woningen voor de ontwikkeling Copijnlaan 43-45.

Artikel ~~11.7~~ 11.34 Ander bouwwerk bouwen en in standhouden (woongebouw bouwen)

De bouwactiviteit ander bouwwerk bouwen voor het realiseren van een woongebouw is vergunningplichtig voor de de gebiedsontwikkeling ontwikkeling Copijnlaan 43-45.

Artikel ~~11.8~~ 11.35 Beoordelingsregels bouwen van een woongebouw (grondgebonden woning)

1. Voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor ~~de gebiedsontwikkeling~~ de ontwikkeling Copijnlaan 43-45 wordt getoetst aan het volgende maatvoering ten behoeve van de woongebouwen:
 - a. per bouwvlak-woning is één vrijstaande woning toegestaan;
 - b. per bouwvlak-twee-onder-een-kapwoning zijn twee woningen onder een kap toegestaan;
 - c. de maximale bouwhoogte is niet meer dan 11 meter;
 - d. de maximale goothoogte is niet meer dan 6 meter.
2. Voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor ~~de gebiedsontwikkeling~~ de ontwikkeling Copijnlaan 43-45 gelden de volgende regels om te voldoen aan de bepalingen uit artikel 5.78t en 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving:
 - a. Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waar het geluid (ten gevolge van de afzonderlijke geluidsbronnen) niet hoger is dan de standaardwaarde zoals genoemd in art. 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - b. Per woning dienen zoveel mogelijk verblijfsruimten, maar minimaal een (hoofd)slaapkamer, aan de geluidsluwe zijde te zijn gesitueerd;
 - c. Indien het bepaalde onder a niet mogelijk is moet door het toepassen en in stand houden van (bouwkundige) maatregelen een geluidluwe gevel of geluidluw geveldeel ter plaatse van te openen ramen worden gerealiseerd;
 - d. Indien het bepaalde onder a niet mogelijk is kan voor de geluidluwe buitenruimte maximaal 5 dB van de standaardwaarde worden afgeweken;
 - e. Wanneer de berekende geluidbelasting meer bedraagt dan de grenswaarde van 60 dB van de rijksweg dient:
 - 1°. een uitwendige scheidingsconstructie te worden toegepast die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
 - 2°. het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger te zijn dan de grenswaarde.
 - f. Vanwege het hoge geluid dienen, om ongewenste reflecties te voorkomen, alle balkons/plafonds van geluidabsorptie te worden voorzien met een absorptiewaarde van minimaal 0,85 NRC (Noise Reduction Coëfficiënt).
 - g. Er wordt uitgegaan van een absorberende bodem (bodemfactor 1,0 of meer);
 - h. Het uiterlijk of de plaatsing van de woongebouwen moet voldoen aan de criteria voor omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de Welstandsnota gemeente De Bilt.

Artikel ~~11.9~~ 11.36 Beoordelingsregels bouwen van een woongebouw (appartementencomplex)

Voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor de gebiedsontwikkeling de ontwikkeling Copijnlaan 43-45 wordt getoetst aan het volgende:

- a. het woongebouw binnen het bouwvlak-appartementencomplex 1 wordt getoetst aan de volgende maatvoering:
 - 1°. er zijn maximaal 7 appartementen toegestaan; en

- 2°. de maximale bouwhoogte is 10,5 meter;
- b. het woongebouw binnen het bouwvlak-appartementencomplex 2 wordt getoetst aan de volgende maatvoering:
 - 1°. er zijn maximaal 19 appartementen toegestaan waarvan:
 - i. 10 sociale huurwoningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 60m²;
 - ii. 9 middenhuurwoningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 75m²;
 - 2°. de maximale bouwhoogte is 10 meter.
 - 3°. balkons mogen het bouwvlak-appartementencomplex 2 overschrijden; en
 - 4°. balkons mogen niet lager zijn dan 2,2 m boven een groenstrook en/of voetpad.
- c. om te voldoen aan de bepalingen uit artikel 5.78t en 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden de volgende regels voor woongebouwen:
 - 1°. iedere woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waar het geluid (ten gevolge van de afzonderlijke geluidsbronnen) niet hoger is dan de standaardwaarde zoals genoemd in art. 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - 2°. per woning dienen zoveel mogelijk verblijfsruimten, maar minimaal een (hoofd)slaapkamer, aan de geluidsluwe zijde te zijn gesitueerd;
 - 3°. indien het bepaalde onder a niet mogelijk is moet door het toepassen en in stand houden van (bouwkundige) maatregelen een geluidluwe gevel of geluidsluw geveldeel ter plaatse van te openen ramen worden gerealiseerd;
 - 4°. indien het bepaalde onder a niet mogelijk is kan voor de geluidluwe buitenruimte maximaal 5 dB van de standaardwaarde worden afgeweken;
 - 5°. wanneer de berekende geluidbelasting meer bedraagt dan de grenswaarde van 60 dB van de rijksweg dient:
 - i. een uitwendige scheidingsconstructie te worden toegepast die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
 - ii. het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger te zijn dan de grenswaarde;
- d. vanwege het hoge geluid dienen, om ongewenste reflecties te voorkomen, alle balkons/plafonds van geluidabsorptie te worden voorzien met een absorptiewaarde van minimaal 0,85 NRC (Noise Reduction Coëfficiënt);
- e. er wordt uitgegaan van een absorberende bodem (bodemfactor 1,0 of meer); en
- f. het uiterlijk of de plaatsing van de woongebouwen moeten voldoen aan de criteria voor omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de Welstandsnota gemeente De Bilt.

Artikel 11.10 11.37 Aanvraagvereisten

Gereserveerd voor latere toevoeging ten behoeve van de de gebiedsontwikkeling ontwikkeling Copijnlaan 43-45.

Paragraaf 11.3.3 Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Subparagraaf 11.3.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 11.38 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren.
2. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor een werkzaamheid die wordt uitgevoerd in het kader van normaal onderhoud, gebruik en beheer.
3. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.
4. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor werkzaamheden die uitgevoerd worden op basis van de Activiteitenkaart Voorveldse Polder en Inrichtingsplan Nieuwe Weteringseweg 139.
5. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor een werkzaamheid die volgens de regels van die betreffende activiteit toestemmingsvrij is en volgens deze regels wordt uitgevoerd.

6. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor een werkzaamheid die volgens de regels van die betreffende activiteit meldingsplichtig is en er voldaan is aan de meldplicht en volgens deze regels wordt uitgevoerd.
7. Het verbod, als bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor een werkzaamheid die volgens de regels van die activiteit informatieplichtig is en er voldaan is aan de informatieplicht en volgens deze regels wordt uitgevoerd.

Subparagraaf 11.3.3.2 Boom of houtopstand aanbrengen

[Red: Artikel 11.18 verplaatst van subparagraaf 11.3.2.2 naar subparagraaf 11.3.3.2.]

Artikel ~~11.18~~ 11.39 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het aanleggen van groenstructuren ten behoeve van landschappelijke inrichting bij de gebiedsontwikkeling ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Copijnlaan. Deze subparagraaf gaat over het aanbrengen van bomen of houtopstanden, waaronder hoogopgaande beplanting, binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf voor de locaties zoals aangewezen in hoofdstuk 11.

Artikel 11.40 Boom of houtopstand aanbrengen

Het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting, waaronder het kweken en telen van bomen, struiken en heesters is vergunningsplichtig binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf voor de locaties zoals aangewezen in hoofdstuk 11.

Artikel 11.41 Beoordelingsregels boom of houtopstand aanbrengen

De omgevingsvergunning voor boom of houtopstand aanbrengen binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf voor de locaties zoals aangewezen in hoofdstuk 11 wordt alleen geweigerd indien:

- a. de werkzaamheden blijvende onevenredige afbreuk doen aan de natuur- en/of landschapswaarden die kenmerkend zijn voor het gebied, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. ter plaatse van laagstam bomen de te verwachten maximale boomhoogte hoger is dan 3 meter;
- c. ter plaatse van hoogstam bomen de te verwachten maximale boomhoogte hoger is dan 5 meter;
en
- d. er voor de locatie een inrichtingsplan van toepassing is, waarbij de aangegeven werkzaamheden niet bijdragen aan de doelstellingen van het inrichtingsplan.

Artikel 11.42 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor boom of houtopstand aanbrengen binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf voor de locaties zoals aangewezen in hoofdstuk 11 wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening, kaart, foto of een ander geschikt middel met daarop de locatie van de activiteit;
- b. beschrijving van de werkzaamheden;
- c. maatvoering per boom of houtopstand; en
- d. boomsoort;

Subparagraaf 11.3.3.3 Grasland scheuren

Artikel 11.43 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over grasland scheuren binnen de functie natuur.

Artikel 11.44 Grasland scheuren

Grasland scheuren of vernietigen binnen de functie natuur is vergunningsplichtig.

Artikel 11.45 Beoordelingsregels grasland scheuren

De omgevingsvergunning voor de activiteit grasland scheuren binnen de functie natuur wordt alleen geweigerd indien:

- a. de werkzaamheden blijvende onevenredige afbreuk doen aan de natuur- en/of landschapswaarden die kenmerkend zijn voor het gebied, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen; en
- b. er voor de locatie een inrichtingsplan van toepassing is, waarbij de aangegeven werkzaamheden niet bijdragen aan de doelstellingen van het inrichtingsplan.

Artikel 11.46 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor grasland scheuren binnen de functie natuur wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening, kaart, foto of een ander geschikt middel met daarop de locatie van de activiteit; en
- b. beschrijving van de werkzaamheden.

Subparagraaf 11.3.3.4 Graven in de bodem

Artikel 11.47 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het graven in de bodem binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf.

Artikel 11.48 Graven in de bodem

1. Graven in de bodem binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf is toestemmingsvrij, mits:
 - a. het betreft bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem niet dieper dan 0,3 m; of
 - b. het betreft het afgraven van gronden waarvoor een vergunning is verleend door een ander bevoegd gezag;
2. In alle overige gevallen geldt er een vergunningplicht.

Artikel 11.49 Beoordelingsregels graven in de bodem

De omgevingsvergunning voor graven in de bodem binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf wordt alleen geweigerd indien:

- a. de werkzaamheden blijvende onevenredige afbreuk doen aan de natuur- en/of landschapswaarden die kenmerkend zijn voor het gebied, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen; en
- b. er voor de locatie een inrichtingsplan van toepassing is, waarbij de aangegeven werkzaamheden niet bijdragen aan de doelstellingen van het inrichtingsplan.

Artikel 11.50 Maatwerkvoorschrift archeologie

Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 11.18 Maatwerkvoorschriften activiteiten kan voor de activiteit graven in de bodem binnen archeologische verwachtingswaarden in ieder geval worden bepaald:

- a. dat met het oog op archeologische verwachtingswaarden een archeoloog toeziet op de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 11.51 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor graven in de bodem binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening, kaart, foto of een ander geschikt middel met daarop de locatie van de activiteit;
- b. beschrijving van de werkzaamheden; en
- c. een archeologische rapport wanneer de werkzaamheden plaatsvinden binnen Archeologische verwachtingswaarde.

Subparagraaf 11.3.3.5 Groen aanleggen

Artikel 11.52 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het aanleggen van groenstructuren ten behoeve van landschappelijke inrichting bij de ontwikkeling Copijnlaan 43-45 ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Copijnlaan.

[Red: Artikel 11.19 verplaatst van subparagraaf 11.3.2.2 naar subparagraaf 11.3.3.5.]

Artikel ~~11.19~~ 11.53 Groenstructuren aanleggen en in stand houden

1. Het aanleggen van de groenstructuren voor de ~~de gebiedsontwikkeling~~ ontwikkeling Copijnlaan 43-45 , waaronder bomen, conform het Inrichtingsplan Copijnlaan is meldingplichtig.
2. Het Inrichtingsplan Copijnlaan ten behoeve van ~~de gebiedsontwikkeling~~ de ontwikkeling Copijnlaan 43-45 dient uitgevoerd te zijn binnen 1 jaar na gereedmelding bouw van de 31 woningen.

[Red: Artikel 11.20 verplaatst van subparagraaf 11.3.2.2 naar subparagraaf 11.3.3.5.]

Artikel ~~11.20~~ 11.54 Aanvraagvereiste melding groen, boom of beplanting aanbrengen

In aanvulling op artikel 1.5 dienen binnen ~~de gebiedsontwikkeling~~ de ontwikkeling Copijnlaan 43-45 ten behoeve van de activiteit Boom of beplanting aanbrengen de volgende gegevens te worden verstrekt:

- a. contactgegevens van de grondeigenaar, indien degene die de activiteit uitvoert geen eigenaar is van de grond;
- b. klic-melding voor de locatie waar de activiteit uitgevoerd wordt;
- c. een situatietekening van de locatie waarbij per boom aangegeven staat:
 - 1°. de boomsoort;
 - 2°. de omtrek van de bomen op 130 cm vanaf maaiveld;

Subparagraaf 11.3.3.6 Gronden ophogen

Artikel 11.55 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het ophogen van gronden binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf.

Artikel 11.56 Gronden ophogen

Gronden ophogen binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf is vergunningplichtig.

Artikel 11.57 Beoordelingsregels gronden ophogen

De omgevingsvergunning voor het ophogen van gronden binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf wordt alleen geweigerd indien:

- a. de werkzaamheden blijvende onevenredige afbreuk doen aan de natuur- en/of landschapswaarden die kenmerkend zijn voor het gebied, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen; en
- b. er voor de locatie een inrichtingsplan van toepassing is, waarbij de aangegeven werkzaamheden niet bijdragen aan de doelstellingen van het inrichtingsplan.

Artikel 11.58 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het ophogen van gronden binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening, kaart, foto of een ander geschikt middel met daarop de locatie van de activiteit; en
- b. beschrijving van de werkzaamheden.

Subparagraaf 11.3.3.7 Het realiseren van een wadi

Artikel 11.59 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de activiteit werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren ten behoeve van het aanleggen van een wadi binnen de functie groen.

[Red: Artikel 11.16 verplaatst van subparagraaf 11.3.2.1 naar subparagraaf 11.3.3.7.]

Artikel ~~11.16~~ 11.60 Oogmerk

De bepalingen in deze paragraaf zijn gesteld om een goede waterhuishouding te borgen en waardoor wateroverlast wordt tegengegaan binnen de functie ~~Groen~~ groen.

[Red: Artikel 11.17 verplaatst van subparagraaf 11.3.2.1 naar subparagraaf 11.3.3.7.]

Artikel ~~11.17~~ 11.61 Wadi aanleggen en in stand houden

Het aanleggen van een wadi binnen de functie ~~Groen~~ groen is toestemmingsvrij.

Subparagraaf 11.3.3.8 Sloten dempen

Artikel 11.62 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het dempen van sloten binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf.

Artikel 11.63 Sloten dempen

Het dempen van sloten binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf is vergunningplichtig.

Artikel 11.64 Beoordelingsregels sloten dempen

De omgevingsvergunning voor het dempen van sloten binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf wordt alleen geweigerd indien:

- a. de werkzaamheden blijvende onevenredige afbreuk doen aan de natuur- en/of landschapswaarden die kenmerkend zijn voor het gebied, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. er onvoldoende evenredige compensatie plaatsvindt van het verlies aan waterareaal. De vergunning wordt niet verleend, indien de breedte van het perceel dat ontstaat na demping van de sloot of watergang, die parallel aan de verkavelingsrichting (opstrek) loopt, meer dan 70 m zal bedragen; en
- c. er voor de locatie een inrichtingsplan van toepassing is, waarbij de aangegeven werkzaamheden niet bijdragen aan de doelstellingen van het inrichtingsplan.

Artikel 11.65 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het dempen van sloten binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening, kaart, foto of een ander geschikt middel met daarop de locatie van de activiteit;
- b. beschrijving van de werkzaamheden; en
- c. beschrijving van de compensatie van het verlies aan waterareaal.

Subparagraaf 11.3.3.9 Verharding aanbrengen

Artikel 11.66 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het aanbrengen van verharding binnen de functie natuur.

Artikel 11.67 Verharding aanbrengen

Verharding aanbrengen binnen de functie natuur is vergunningplichtig.

Artikel 11.68 Beoordelingsregels verharding aanbrengen

De omgevingsvergunning voor het aanbrengen van verharding binnen de functie natuur wordt alleen geweigerd indien:

- a. de werkzaamheden blijvende onevenredige afbreuk doen aan de natuur- en/of landschapswaarden die kenmerkend zijn voor het gebied, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen; en
- b. er voor de locatie een inrichtingsplan van toepassing is, waarbij de aangegeven werkzaamheden niet bijdragen aan de doelstellingen van het inrichtingsplan.

Artikel 11.69 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het aanbrengen van verharding binnen de functie natuur wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening, kaart, foto of een ander geschikt middel met daarop de locatie van de activiteit;
- b. beschrijving van de werkzaamheden;
- c. maatvoering; en
- d. type verharding.

Subparagraaf 11.3.3.10 Overige grondroeringen

Artikel 11.70 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over overige grondroeringen binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf.

Artikel 11.71 Overige grondroeringen

Overige grondroeringen binnen de functie natuur en de functie agrarisch bedrijf zijn vergunningplichtig.

Artikel 11.72 Beoordelingsregels overige grondroeringen

De omgevingsvergunning voor overige grondroeringen binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf wordt alleen geweigerd indien:

- a. de werkzaamheden blijvende onevenredige afbreuk doen aan de natuur- en/of landschapswaarden die kenmerkend zijn voor het gebied, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen; en
- b. er voor de locatie een inrichtingsplan van toepassing is, waarbij de aangegeven werkzaamheden niet bijdragen aan de doelstellingen van het inrichtingsplan.

Artikel 11.73 Specifieke aanvraagvereisten

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor overige grondroeringen binnen de functie natuur en functie agrarisch bedrijf wordt, in aanvulling op de algemene indieningsvereisten, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening, kaart, foto of een ander geschikt middel met daarop de locatie van de activiteit; en
- b. beschrijving van de werkzaamheden.

Paragraaf 11.3.4 Overige activiteiten

Artikel 11.74 Bouwwerk slopen

In aanvulling op afdeling 22.5 dient het gebouw binnen de locatie sloopverplichting verwijderd te worden voor 1 januari 2028.

F

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>bebouwingsgebied</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.
<i>bestaande situatie</i>	een bouwwerk, dat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaat, dat/die of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd.
<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>distributienet voor warmte</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater.
<i>forensische zorg</i>	Onder onder forensische zorg wordt verstaan zorg, die wordt verleend aan een justitiabele met: a. een psychische stoornis, verslaving daaronder begrepen b. een psychogeriatrische aandoening of; een verstandelijke handicap en die al dan niet: a. als een voorwaarde onderdeel uitmaakt van een straf of een maatregel, of van de ten uitvoerlegging van een straf of maatregel of; b. als voorwaarde onderdeel uitmaakt van een sepot, een schorsing van de voorlopige hechtenis of een gratieverlening op grond van de Gratiwet, dan wel onderdeel uitmaakt van een strafbeschikking waarbij een gedragsmaatregel wordt opgelegd.
<i>geurgevoelig object</i>	a. gebouw: i. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, en ii. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, en iii. 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 omgevings-

	vergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluid-hinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
<i>grasland scheuren</i>	Het <u>het</u> scheuren van agrarische grond (graslandvernietiging) is een activiteit die met name gericht op het beschermen van blijvend grasland en het voorkomen van stikstofverliezen (nitraatuitspoeling) ¹ .
<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: i. rundvee tot 24 maanden, ii. kalkoenen, iii. eenden, of iv. parelhoenders.
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<i><u>landwinkel</u></i>	<u>verkoop van agrarische producten van eigen bedrijf dan wel elders geproduceerd tot maximaal 50m².</u>
<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 ¹ .
<i>tijdelijke deel van dit omgevingsplan</i>	het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1 onder a en b van de Omgevingswet ¹ .
<i>warmteplan</i>	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.

G

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<i>functie Wonen</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2026/functie_wonen/nld@2026-03-17;10001</i>
<i>functie Verkeer</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2026/functie_verkeer/nld@2026-03-17;10001</i>
<i>functie Groen</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2025/functie_groen/nld@2026-03-17;10001</i>
<i>spuitvrije zone</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2025/spuitzone/nld@2026-03-17;10001</i>
<i>bouwwlak-woning</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2025/bouwwlak_woning/nld@2026-03-17;10001</i>
<i>bouwwlak-twee-onder-een-kapwoning</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2025/bouwwlak_geschakelde_woning/nld@2026-03-17;10001</i>
<i>bouwwlak-appartementencomplex 2</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2025/bouwwlak_gestap_woningen_10m/nld@2026-03-17;10001</i>
<i>bouwwlak-appartementencomplex 1</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2025/bouwwlak_gestap_woningen_1/nld@2026-03-17;10001</i>
<i>de gebiedsontwikkeling</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2025/Gebiedsontwikkeling_Copijlaan/nld@2026-03-17;10001</i>

<i><u>archeologische verwachtingswaarden</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2025/Archeologie/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>beschermingszone Hollandse Waterlinie</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2025/Nieuwe Hollandse Waterlinie/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>beschermingszone waardevol landschappelijk element</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2025/Beschermingszone waardevol landelement/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>bouwwlak-appartementencomplex 1</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2025/bouwwlak gestap woningen 1/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>bouwwlak-appartementencomplex 2</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2025/bouwwlak gestap woningen 10m/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>bouwwlak-twee-onder-een-kapwoning</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2025/bouwwlak geschakelde woning/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>bouwwlak-woning</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2025/bouwwlak woning/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>functie agrarisch bedrijf - intensieve veehouderij</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2026/functie agrarisch bedrijf intensieve veehouderij/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>functie agrarisch bedrijf</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2026/functie agrarisch bedrijf/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>functie groen</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2025/functie groen/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>functie natuur - regulier</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2026/natuur regulier/nld@2026-08-03;10001</u></i>
<i><u>functie natuur - voedselbos</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2026/Voedselbos/nld@2026-08-03;10002</u></i>
<i><u>functie natuur - extensief agrarisch</u></i>	<i><u>/join/id/regdata/gm0310/2026/functie natuur extensief agrarisch/nld@2026-08-03;10002</u></i>

<u>functie natuur</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2025/functie_natuur/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>functie verkeer</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2026/functie_verkeer/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>functie water</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2025/Water/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>functie wonen</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2026/functie_wonen/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>hoogstam bomen</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2025/Voedselbos_hoogstam/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>laagstam bomen</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2025/Voedselbos_laagstam/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>ontwikkeling Nieuwe Weteringseweg 139</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2026/ontwikkeling_Nieuwe_Weteringseweg_139/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>ontwikkeling Voorveldse Polder</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2026/Ontwikkellocatie/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>sloopverplichting</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2026/sloopverplichting/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>spuitvrije zone</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2025/spuitzone/nld@2026-08-03;10002</u>
<u>ontwikkeling Copijnlaan 43-45</u>	<u>/join/id/regdata/gm0310/2025/Gebiedsontwikkeling_Copijnlaan/nld@2026-08-03;10002</u>

H

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht PDF Informatieobjecten

<i>Inrichtingsplan_Copijnlaan</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2026/Inrichtingsplan_Copijnlaan/nld@2026-05-29;1</i>
<i>Inrichtingsplan Nieuwe Weteringseweg 139</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2026/Inrichtingsplan Nieuwe Weteringseweg 139/nld@2026-08-03;1</i>
<i>Activiteitenkaart Voorveldse Polder</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2026/Activiteitenkaart Voorveldse Polder/nld@2026-08-03;1</i>
<i>Natuurontwikkelingsplan Voorveldse Polder</i>	<i>/join/id/regdata/gm0310/2026/Natuurontwikkelingsplan Voorveldse Polder/nld@2026-08-03;1</i>

I

Na sectie 'Artikel 1.1 Begripsbepalingen' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 11.41 Beoordelingsregels boom of houtopstand aanbrengen

We toetsen aan de bekende natuur- en landschapswaarden zoals opgenomen in dit omgevingsplan en het tijdelijk deel omgevingsplan.

Bijlage I Besluit PDF Documenten

3_3_Etfal_onderbouwing_Nieuwe_WW139	/joinid/pubdata/gm031020263_3_Etfal_onderbouwing_Nieuwe_WW139/nld@2026-08-03;1
3_4_Situatietekening_wijziging_bedrijf_Nieuwe_WW139	/joinid/pubdata/gm031020263_4_Situatietekening_wijziging_bedrijf_Nieuwe_WW139/nld@2026-08-03;1
3_5_Overzicht_vergunde_en_beoogde_situatie_Nieuwe_WW139	/joinid/pubdata/gm031020263_5_Overzicht_vergunde_en_beoogde_situatie_Nieuwe_WW139/nld@2026-08-03;1
3_6_Advies_Stichting_ABC_Nieuwe_WW139	/joinid/pubdata/gm031020263_6_Advies_Stichting_ABC_Nieuwe_WW139/nld@2026-08-03;1
3_8_Toelichting_klimaatregeling_Nieuwe_WW139	/joinid/pubdata/gm031020263_8_Toelichting_klimaatregeling_Nieuwe_WW139/nld@2026-08-03;1
3_9_Akoestisch_onderzoek_Nieuwe_WW139	/joinid/pubdata/gm031020263_9_Akoestisch_onderzoek_Nieuwe_WW139/nld@2026-08-03;1
3_10_QuickScan_flora_en_fauna_Nieuwe_WW139	/joinid/pubdata/gm031020263_10_QuickScan_flora_en_fauna_Nieuwe_WW139/nld@2026-08-03;1
3_11_Verslag_omgevingsdialoog_Nieuwe_WW139	/joinid/pubdata/gm031020263_11_Verslag_omgevingsdialoog_Nieuwe_WW139/nld@2026-08-03;1
4_3_Etfal_onderbouwing_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_3_Etfal_onderbouwing_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1
4_4_Quickscan_Flora_en_Fauna_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_4_Quickscan_Flora_en_Fauna_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1
4_5_Stikstofrapportage_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_5_Stikstofrapportage_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1
4_6_Bodemonderzoek_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_6_Bodemonderzoek_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1
4_7_Afspraken_grondverzet_Odru_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_7_Afspraken_grondverzet_Odru_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1
4_8_Archeologisch_onderzoek_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_8_Archeologisch_onderzoek_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1
4_9_Mer_beoordeling_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_9_Mer_beoordeling_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1
4_10_Participatiesverslag_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_10_Participatiesverslag_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1
4_11_Was_wordt_tabel_na_ontwerp_WW139	/joinid/pubdata/gm031020264_11_Was_wordt_tabel_na_ontwerp_WW139/nld@2026-08-03;1
4_12_Nota_van_zienswijzen_Voorveldse_Polder	/joinid/pubdata/gm031020264_12_Nota_van_zienswijzen_Voorveldse_Polder/nld@2026-08-03;1

Besluit Toelichting

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op het het mogelijk maken van overdekte uitloopgebieden bij de stallen van een pluimveebedrijf aan de Nieuwe Weteringseweg 139 en een functiewijziging ten behoeve van natuur in het gebied van de Voorveldse Polder.

Voor het perceel Nieuwe Weteringseweg 139 wordt het bouwvlak gewijzigd en het maximaal aantal vierkante meters aan bebouwing vergroot ten behoeve van uitloopgebieden bij stallen op het perceel. Dit in lijn met de eisen die een supermarktketen als afnemer in het kader van dierenwelzijn aan agrariërs stelt. Ter compensatie wordt een landschappelijk inrichtingsplan vastgesteld, een sloopverplichting voor een oude stal opgelegd en de functie natuur aan de omliggende percelen toegevoegd.

Voor de Voorveldse Polder geldt dat een deel van de Voorveldse Polder de functie agrarisch heeft. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt op een aantal gronden deze functie naar 'natuur' gewijzigd, ten behoeve van het ontwikkelen van natuur in het gebied Voorveldse Polder en het herstel en behoud van cultuurhistorische waarden.

Besluit Motivering

1. Doel wijziging omgevingsplan

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden uitloopgebieden bij de stallen op het perceel Nieuwe Weteringseweg 139 en natuurontwikkeling in het gebied Voorveldse Polder mogelijk gemaakt door:

- het bouwvlak op het perceel Nieuwe Weteringseweg 139 te wijzigen en het maximaal aantal vierkante meters aan bebouwing te vergroten;
- ter compensatie van de ontwikkeling op het perceel Nieuwe Weteringseweg 139 een sloopverplichting voor een oude stal op te leggen, de functie natuur aan de omliggende percelen toe te voegen en een landschappelijk inrichtingsplan op te nemen;
- een aantal gronden percelen in het gebied Voorveldse Polder als natuur in te richten, waarbij een voedselbos wordt mogelijk gemaakt en op bepaalde plaatsen cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden en hersteld;
- door middel van het uitvoeren van een Pons het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de locatie van de Voorveldse Polder te laten vervallen.

2. Participatie

Voor beide ontwikkelingen is een participatietraject doorlopen. Op verschillende manieren en momenten zijn stakeholders, omwonenden, bewoners en andere belangstellenden geïnformeerd over de plannen en konden zij hun ideeën en zorgen kenbaar maken. De participatieverslagen en uitkomsten zijn, als onderdeel van de ETFAL-motivering, bijgevoegd in de bijlagen van dit besluit.

3. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Ten behoeve van de ontwikkelingen zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd welke in de bijlagen van dit besluit vindbaar zijn. Het nieuwe omgevingsplan voldoet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In de ETFAL-onderbouwingen in de bijlage staat ook de motivering dat de ontwikkelingen passend zijn binnen rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.