



## Wijzigingsbesluit Achterveld Noordoost (Reparatie)

Het College van Gemeente Leusden

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Leusden" d.d. 27 januari 2026

Overwegende dat:

- Voorgenomen is een wijk te ontwikkelen bij Achterveld Noordoost
- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals blijkt uit de Motivering met daarin ook de onderbouwing en bijbehorende onderzoeken bij dit plan

Besluit;

### Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Leusden" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

### Artikel II

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

Aldus vastgesteld door Het college van burgemeester en wethouders, 27 januari 2026

*Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Leusden*

*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.*

*Dit document is een  
ontwerpbesluit.*

## Bijlage A Bijlage bij 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 22 van~~ dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan.

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Hoofdstuk 2 Doelen

[Gereserveerd]

#### Afdeling 2.1 Doelen

##### Artikel 2.1 Doel omgevingsplan

1. Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:
  - a. het waarborgen van de veiligheid;
  - b. het beschermen van de gezondheid;
  - c. het beschermen van het milieu;
  - d. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
  - e. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
  - f. het behoud van cultureel erfgoed;
  - g. het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed;
  - h. de natuurbescherming;
  - i. het tegengaan van klimaatverandering;
  - j. de kwaliteit van bouwwerken;
  - k. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
  - l. de energiezuinigheid van bouwwerken;
  - m. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
  - n. het beheer van infrastructuur;
  - o. het beheer van watersystemen;
  - p. het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
  - q. het beheer van natuurlijke hulpbronnen;
  - r. het beheer van natuurgebieden;
  - s. het beperken van hinder;
  - t. het benutten van locaties en bouwwerken; en
  - u. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.
2. Dit omgevingsplan is ook gericht op de instandhouding van het bosareaal binnen de gemeente.

#### Afdeling 2.2 Verplichte omgevingswaarden

[Gereserveerd]

#### Afdeling 2.3 Facultatieve omgevingswaarden

[Gereserveerd]

C

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 3 Programma's**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 3.1 Programma's met programmatische aanpak**

[Gereserveerd]

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 4.1 Algemene bepalingen**

##### **Artikel 4.1 Toepassingsbereik**

Met uitzondering van de afdelingen 5.1, 6.1 en 7.1 zijn afdelingen en paragrafen in de hoofdstukken 5, 6 en 7 alleen van toepassing voor zover dat in dit hoofdstuk is bepaald.

##### **Artikel 4.2 Normadressaat**

Aan de hoofdstukken 4 tot en met 7 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

##### **Artikel 4.3 Maatwerkvoorschriften**

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de regels over activiteiten in de hoofdstukken 5 tot en met 7, tenzij anders is bepaald.
2. Een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de hoofdstukken 5 tot en met 7 worden verbonden, over de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald.
3. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in de hoofdstukken 5 tot en met 7, tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.
4. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de hoofdstukken 5 tot en met 7 kan worden verbonden.
5. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.
6. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in de hoofdstukken 5 tot en met 7 worden de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, in acht genomen.

##### **Artikel 4.4 Specifieke zorgplicht**

Degene die een activiteit als bedoeld in de hoofdstukken 5 tot en met 7 verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende afdeling of paragraaf zijn gesteld, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;

- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

#### **Artikel 4.5 Algemene gegevens bij een melding**

Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

- a. de aanduiding van de activiteit;
- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
- d. de dagtekening.

#### **Artikel 4.6 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden**

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders, worden die ondertekend en voorzien van:

- a. de aanduiding van de activiteit;
- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
- d. de dagtekening.

#### **Artikel 4.7 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat**

- 1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in de artikelen artikel 4.5 of artikel 4.6, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
- 2. Ten minste vier weken voor de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 4.8 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders**

- 1. Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om te beoordelen of de algemene regels in dit hoofdstuk en maatwerkvoorschriften op grond van dit hoofdstuk voor de activiteit toereikend zijn gezien de ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van de fysieke leefomgevingen de ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- 2. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.

#### **Artikel 4.9 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 4.10 Gelijkwaardige maatregelen (algemeen)**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 4.11 Informeren over een ongewoon voorval**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 4.12 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval**

- 1. Zodra de volgende gegevens en bescheiden bekend zijn, worden ze verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders:
  - a. informatie over de oorzaken van het ongewoon voorval en de omstandigheden waaronder het ongewoon voorval zich heeft voorgedaan;
  - b. informatie over de vrijgekomen stoffen en hun eigenschappen;
  - c. andere gegevens die nodig zijn om de aard en de ernst van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving te kunnen inschatten; en
  - d. informatie over de maatregelen die zijn getroffen of worden overwogen om de nadelige gevolgen van het ongewoon voorval te voorkomen als bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de Omgevingswet.

2. Het eerste lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

#### **Artikel 4.13 Informeren over bijzondere omstandigheden die geen ongewoon voorval zijn**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 4.14 Maatregelen bij bijzondere omstandigheden in de fysieke leefomgeving**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 4.15 Omgevingsvergunning afwijken van regels in dit omgevingsplan**

Voor zover voor een activiteit in de hoofdstukken 5 tot en met 7 is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels, geldt deze bepaling als verbod om de activiteit zonder omgevingsvergunning te verrichten.

#### **Artikel 4.16 Algemene beoordelingsregel**

[Gereserveerd]

### **Afdeling 4.2 Thema's**

#### **Paragraaf 4.2.1 Bodem**

[Gereserveerd]

#### **Paragraaf 4.2.2 Bouwwerken**

#### **Artikel 4.17 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken.

#### **Artikel 4.18 Doelen**

Voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het beschermen van een aanvaardbaar woon-, werk- en leefklimaat;
- f. het voorkomen van hinder en overlast;
- g. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen; en
- h. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling.

#### **Artikel 4.19 Hoofdgebouw bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een hoofdgebouw binnen de locatie Bouwen - met bouwvlak voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen - algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.2 hoofdgebouw bouwen - categorie I.

#### **Artikel 4.20 Dakkapel bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een dakkapel voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.3 dakkapel bouwen.

#### **Artikel 4.21 Dakopbouw bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van dakopbouwen voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en

- b. paragraaf 5.3.4 dakopbouw bouwen.

#### **Artikel 4.22 Dakterras bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van dakterrassen voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.5 dakterras bouwen.

#### **Artikel 4.23 Bijbehorend bouwwerk bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen - algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.6 bijbehorend bouwwerk bouwen.

#### **Artikel 4.24 Ondergronds bouwwerk bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een ondergronds bouwwerk voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.7 ondergronds bouwwerk bouwen.

#### **Artikel 4.25 Buisleiding bouwen**

Met het oog op doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van buisleidingen voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen - algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.8 buisleidingen bouwen.

#### **Artikel 4.26 Zonnepaneel of zonnecollector bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een zonnepaneel of zonnecollector voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.9 zonnepaneel of zonnecollector bouwen.

#### **Artikel 4.27 Sport- of speeltoestel bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een sport- of speeltoestel voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.10 sport- of speeltoestel bouwen.

#### **Artikel 4.28 Zwembad, bubbelbad, soortgelijke voorzieningen of een vijver bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het in stand houden van een bouwwerk voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.11 zwembad, bubbelbad, soortgelijke voorzieningen of een vijver bouwen.

#### **Artikel 4.29 Erf- en perceelafscheiding bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een erf- en perceelaf-scheiding voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.12 erf- en perceelafscheiding bouwen.

#### **Artikel 4.30 Kozijn- en gevelwijzigingen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het verrichten van kozijn- en gevelwijzi-  
gingen voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.13 kozijn- en gevelwijzigingen.

**Artikel 4.31 Ondergeschikt bouwdeel bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van ondergeschikte bouwdelen voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.14 ondergeschikt bouwdeel bouwen.

**Artikel 4.32 Overig gebouw bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een overig gebouw voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.15 overig gebouw bouwen.

**Artikel 4.33 Overig bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het bouwen van een overig bouwwerk geen gebouw zijnde voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.16 overig bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen.

**Artikel 4.34 In stand houden van een bouwwerk**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het in stand houden van een bouwwerk voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.17 bouwwerk in stand houden.

**Artikel 4.35 Bouwwerk veranderen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.18, wordt bij het in stand houden van een bouwwerk voldaan aan:

- a. paragraaf 5.3.1 bouwen – algemeen; en
- b. paragraaf 5.3.18 bouwwerk veranderen.

**Artikel 4.36 Aanwijzing brandvoorschriftengebied**

Er is een brandvoorschriftengebied als bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in dit gebied geldt voor een bouwwerk de eis van artikel 4.90, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

**Artikel 4.37 Aanwijzing explosievoorschriftengebied**

Er is een explosievoorschriftengebied als bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in dit gebied geldt voor een bouwwerk de eis van artikel 4.90, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

**Artikel 4.38 Parkeerbehoefte veranderen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 2.1, wordt bij het toevoegen of veranderen van een gebouw of terrein met parkeerbehoefte of het veranderen van het gebruik van dat gebouw of terrein voldaan aan paragraaf 5.7.1 gebouw of terrein met parkeerbehoefte toevoegen en in stand houden.

**Paragraaf 4.2.3 Cultureel erfgoed****Artikel 4.39 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed.

**Artikel 4.40 Doelen**

Voor activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed gelden de volgende doelen:

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het behoud van cultureel erfgoed; en
- c. het behoud van monumenten die van bijzonder belang zijn.

**Artikel 4.41 Aanwijzing monument als gemeentelijk monument**

Een monument op een locatie met de functie-aanduiding Gemeentelijk monument is aangewezen als gemeentelijk monument.

**Artikel 4.42 Activiteit in, bij of aan een gemeentelijk monument**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.40, wordt bij het verrichten van activiteiten in, bij of aan gemeentelijke monumenten voldaan aan paragraaf 5.4.1 activiteit in, bij of aan een gemeentelijk monument.

**Artikel 4.43 Activiteit in archeologisch monument en in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.40, wordt bij het verrichten van activiteiten in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde voldaan aan paragraaf 5.4.2 Activiteiten in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde.

**Paragraaf 4.2.4 Duurzaamheid**

[Gereserveerd]

**Paragraaf 4.2.5 Gezondheid**

[Gereserveerd]

**Paragraaf 4.2.6 Infrastructuur en openbaar toegankelijk gebied****Artikel 4.44 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over de activiteiten met betrekking tot infrastructuur en openbaar toegankelijk gebied.

**Artikel 4.45 Doelen**

Voor activiteiten met betrekking tot infrastructuur en openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende doelen:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van de gezondheid;
- c. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- d. het beheren van infrastructuur;
- e. het beheren van watersystemen;
- f. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- g. het bevorderen van een aantrekkelijke en bereikbare stad;
- h. het behouden van een adequaat verkeers- en vervoersniveau;
- i. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid; en
- j. het bevorderen van een hoge kwaliteit van het openbaar gebied.

**Artikel 4.46 Bouwen in een belemmeringsgebied buisleidingen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.45, wordt bij het bouwen in een Belemmeringsgebied buisleidingen voldaan aan paragraaf 5.7.2 Bouwen in een belemmeringsgebied buisleidingen.

**Artikel 4.47 Aanleggen en uitvoeren van werkzaamheden in een belemmeringsgebied buisleidingen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.45, wordt bij het aanleggen en verrichten van werkzaamheden in het Belemmeringsgebied buisleidingen voldaan aan paragraaf 5.7.3 Aanleggen en uitvoeren van werkzaamheden in een Belemmeringsgebied buisleidingen.

**Paragraaf 4.2.7 Milieu**

**Artikel 4.48 Aanwijzing bebouwingscontour geur**

Er is een Bebouwingscontour geur als bedoeld in artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

***Paragraaf 4.2.8 Natuur en landschap*****Artikel 4.49 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot natuur.

**Artikel 4.50 Doelen**

Voor activiteiten met betrekking tot natuur gelden de volgende doelen:

- a. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- b. de natuurbescherming;
- c. het tegengaan van klimaatverandering;
- d. het beheren van watersystemen;
- e. het beheren van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
- f. het beheren van natuurlijke hulpbronnen;
- g. het realiseren van een natuurnetwerk;
- h. het beschermen van natuurgebieden;
- i. een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
- j. het voorkomen van geluidhinder; en
- k. het waarborgen van de veiligheid van het publiek van natuurgebieden en recreatieterreinen.

**Artikel 4.51 Aanwijzing bebouwingscontour houtkap**

Er is een Bebouwingscontour houtkap als bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

***Paragraaf 4.2.9 Veiligheid***

[Gereserveerd]

***Paragraaf 4.2.10 Water***

[Gereserveerd]

***Paragraaf 4.2.11 Woonruimte*****Artikel 4.52 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte.

**Artikel 4.53 Doelen**

Voor activiteiten met betrekking tot woonruimte gelden de volgende doelen:

- a. het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- b. het vergroten van het aantal woningen in de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur;
- c. het behoud van de leefbaarheid; en
- d. het waarborgen van een geordend en veilig woon- en leefklimaat.

**Artikel 4.54 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.53, wordt bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis voldaan aan paragraaf 6.7.2 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen.

**Afdeling 4.3 Gebiedstypen*****Paragraaf 4.3.1 Algemene bepalingen*****Artikel 4.55 Toepassingsbereik**

1. Deze afdeling gaat over de volgende activiteiten met gebruiksruimte:
  - a. agrarische activiteiten;

- b. bedrijfsactiviteiten;
- c. detailhandelsactiviteiten;
- d. dienstverleningsactiviteiten;
- e. horeca-activiteiten;
- f. infrastructuuractiviteiten;
- g. kantooractiviteiten;
- h. maatschappelijke activiteiten;
- i. recreatie-activiteiten;
- j. sportactiviteiten; en
- k. woonactiviteiten.

2. Deze afdeling gaat niet over het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte binnen openbaar toegankelijk gebied.

#### Paragraaf 4.3.2 Woongebied

#### **Artikel 4.56 Aanwijzing gebiedstype**

Er is een gebiedstype Woongebied.

#### **Artikel 4.57 Doelen**

Binnen het woongebied gelden de volgende doelen, bedoeld in artikel 2.1:

- a. het beschermen van de gezondheid;
- b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- c. het beperken van hinder;
- d. het waarborgen van de veiligheid;
- e. het beschermen van het milieu; en
- f. het benutten van locaties en bouwwerken.

#### **Artikel 4.58 Insluiten activiteiten met gebruiksruimte**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het 'Woongebied', voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 4.55, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. bedrijfsactiviteiten;
- b. infrastructuuractiviteiten;
- c. maatschappelijke activiteiten;
- d. recreatie-activiteiten;
- e. sportactiviteiten; en
- f. woonactiviteiten.

#### **Artikel 4.59 Bedrijfsactiviteiten**

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden de volgende bedrijfsactiviteiten niet verricht:
- a. seveso-inrichtingen;
  - b. activiteiten met betrekking tot een ippc-installatie;
  - c. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
  - d. mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteiten als bedoeld in afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.
2. Bij het verrichten van een bedrijfsactiviteit wordt voldaan aan paragraaf 6.2.1 geluidveroorzakende activiteit verrichten - categorie I.

#### **Artikel 4.60 infrastructuuractiviteiten**

Bij het verrichten van een infrastructuuractiviteit wordt voldaan aan paragraaf 6.2.2 geluid door wegen.

#### **Artikel 4.61 Maatschappelijke activiteiten**

Bij het verrichten van een maatschappelijke activiteit wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 6.2.1 geluidveroorzakende activiteit verrichten - categorie I;
- b. paragraaf 6.2.3 geluidgevoelig gebouw toevoegen;

- c. paragraaf 6.2.6 zeer kwetsbaar gebouw of zeer kwetsbare locatie toevoegen;
- d. paragraaf 6.2.7 kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie toevoegen;
- e. paragraaf 6.2.8 geur veroorzaken door agrarische activiteiten - algemeen;
- f. paragraaf 6.2.9 geur veroorzaken door het houden van landbouwhuisdieren met emissiefactor;
- g. paragraaf 6.2.10 geurgevoelig gebouw toevoegen; en
- h. paragraaf 6.4.3 maatschappelijk (kaart).

#### **Artikel 4.62 Recreatie-activiteiten**

Bij het verrichten van een sportactiviteit wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 6.2.1 geluidveroorzakende activiteit verrichten - categorie I;
- b. paragraaf 6.2.8 geur veroorzaken door agrarische activiteiten - algemeen;
- c. paragraaf 6.2.9 geur veroorzaken door het houden van landbouwhuisdieren met emissiefactor;
- d. paragraaf 6.5 recreatie-activiteiten; en
- e. paragraaf 6.6 gelegenheid bieden voor het beoefenen van sport in de buitenlucht.

#### **Artikel 4.63 Sportactiviteiten**

Bij het verrichten van een sportactiviteit wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 6.2.1 geluidveroorzakende activiteit verrichten - categorie I;
- b. paragraaf 6.2.8 geur veroorzaken door agrarische activiteiten - algemeen;
- c. paragraaf 6.2.9 geur veroorzaken door het houden van landbouwhuisdieren met emissiefactor;  
en
- d. paragraaf 6.6 sportactiviteit verrichten.

#### **Artikel 4.64 Woonactiviteiten**

1. Bij het verrichten van een woonactiviteit wordt voldaan aan:

- a. paragraaf 6.2.3 geluidgevoelig gebouw toevoegen;
- b. paragraaf 6.2.4 geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen een geluidaandachtsgebied;
- c. paragraaf 6.2.7 kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie toevoegen;
- d. paragraaf 6.2.8 geur veroorzaken door agrarische activiteiten - algemeen;
- e. paragraaf 6.2.9 geur veroorzaken door het houden van landbouwhuisdieren met emissiefactor;
- f. paragraaf 6.2.10 geurgevoelig gebouw toevoegen; en
- g. paragraaf 6.7.1 woonactiviteit verrichten.

2. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden de volgende activiteiten niet verricht:

- a. het gebruiken van een (bedrijfs)woning ten behoeve van meer dan één huishouden, daaronder begrepen kamergewijze verhuur en woningsplitsing.

### **Afdeling 4.4 Transformatiegebieden**

#### *Paragraaf 4.4.1 Transformatiegebied woongebied*

#### **Artikel 4.65 Aanwijzing**

Er is een 'Transformatiegebied woongebied'.

#### **Artikel 4.66 Toepassingsbereik**

- 1. Deze paragraaf gaat over het transformeren naar woongebied binnen het 'Transformatiegebied woongebied'.
- 2. De regels in deze afdeling gelden in aanvulling op de afdeling 4.3.

#### **Artikel 4.67 Transformeren**

Bij het verrichten van de volgende activiteiten wordt voldaan aan afdeling 7.2:

- a. het bouwen van een hoofdgebouw;
- b. het bouwen van een dakkapel;
- c. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk;
- d. het bouwen van een overig bouwwerk geen gebouw zijnde;
- e. woonactiviteiten;
- f. sportactiviteiten;

- g. het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied;
- h. het inrichten van het openbaar toegankelijk gebied;
- i. het bouwrijp maken van gronden;
- j. het woonrijp maken van gronden;
- k. parkeren; en
- l. het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen.

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 5 Thematische activiteiten**

[Gereserveerd]

### **Afdeling 5.1 Algemeen**

[Gereserveerd]

### **Afdeling 5.2 Bodem**

[Gereserveerd]

### **Afdeling 5.3 Bouwen**

#### **Paragraaf 5.3.1 Bouwen – algemeen**

#### **Artikel 5.1 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over:

- a. het bouwen van hoofdgebouwen;
- b. het bouwen van dakkapellen;
- c. het bouwen van dakopbouwen;
- d. het bouwen van dakterrassen;
- e. het bouwen van bijbehorende bouwwerken;
- f. het bouwen van een recreatief nachtverblijf;
- g. het bouwen van een ondergronds bouwwerk;
- h. het bouwen van een zonnepaneel of zonnecollector;
- i. het bouwen van een sport- of speeltoestel;
- j. het bouwen van erf- en perceelafscheidingsen;
- k. het wijzigen van kozijnen en gevels;
- l. het bouwen van ondergeschikte bouwdelen;
- m. het bouwen van overige gebouwen;
- n. het bouwen van overige bouwwerken geen gebouw zijnde; en
- o. het in stand houden van gebouwen.

#### **Artikel 5.2 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- e. het voorkomen van hinder en overlast;
- f. het beschermen van de gezondheid; en
- g. het stimuleren van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

#### **Artikel 5.3 Specifieke zorgplicht**

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 4.4, houdt voor de activiteiten, bedoeld in artikel 5.1, in ieder geval in dat:

- a. beschadiging van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen;
- b. belemmering van het gebruik van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt; en

- c. bij werkzaamheden die kunnen leiden tot beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, alle maatregelen worden getroffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die beschadiging of belemmering te voorkomen of niet te laten voortduren.

#### **Artikel 5.4 Meetbepalingen**

1. Bij het bouwen van bouwwerken wordt op de volgende wijze gemeten:
  - a. bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
  - b. bouwhoogte: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen die kleiner zijn dan 1 meter; en
  - c. peil:
    1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat, indien een bouwwerk is gelegen aan meerdere wegen, de laagste weg bepalend is;
    2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; en
    3. voor een bouwwerk boven water: het plaatselijk aan te houden waterpeil.
2. Er wordt geen maatwerkvoorschrift gesteld over de meetbepalingen.

#### **Artikel 5.5 Verboden bouwactiviteiten**

Het is verboden een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving te verrichten, als daarbij niet wordt voldaan aan de eisen in:

- a. dat artikel; en
- b. de paragrafen 5.3.2 tot en met 5.3.18.

#### **Artikel 5.6 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil**

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend wordt niet begonnen voordat:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en
- b. het peil is uitgezet.

#### **Artikel 5.7 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van elektriciteit in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor elektriciteit, als:
  - a. de aansluitafstand niet groter is dan 100 m; of
  - b. de aansluitafstand groter is dan 100 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 100 m.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.

#### **Artikel 5.8 Aansluiting op distributienet voor gas**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van gas in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor gas als:
  - a. artikel 10, zesde lid, onder a of b, van de Gaswet op de aansluiting van toepassing is; en
  - b. de aansluitafstand:
    1. niet groter is dan 40 m; of
    2. groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.

### **Artikel 5.9 Aansluiting op distributienet voor warmte**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid en de energiezuinigheid en de bescherming van het milieu is een te bouwen bouwwerk met een of meer verblijfsgebieden aangesloten op het in het warmteplan bedoelde distributienet voor warmte als:
  - a. het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk nog niet is bereikt; en
  - b. de aansluitafstand:
    1. niet groter is dan 40 m; of
    2. groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.
2. Een gelijkwaardige maatregel voor een aansluiting op het distributienet voor warmte heeft ten minste dezelfde mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu als wordt bereikt met de in het warmteplan voor die aansluiting opgenomen mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu.
3. Onverminderd het vierde lid, zijn het eerste en tweede lid niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom of een drijvend bouwwerk.
4. Als voor de inwerkingtreding van de wet op grond van artikel 9.2, tiende lid, van het Bouwbesluit 2012 voor een gebied een aansluitplicht op het distributienet voor warmte geldt, blijft die aansluitplicht voor dat gebied van toepassing.

### **Artikel 5.10 Aansluiting op distributienet voor drinkwater**

Met het oog op het beschermen van de gezondheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van drinkwater in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor drinkwater als:

- a. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m; of
- b. de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

### **Artikel 5.11 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater**

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid ligt een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.
2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.
3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
  - a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
  - b. heeft een vloeiend beloop;
  - c. is waterdicht;
  - d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
  - e. bevat geen beer- of rottingput.
4. Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in Artikel 5.3 kan in ieder geval worden bepaald:
  - a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de wet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
  - b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en

- c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

#### **Artikel 5.12 Bluswatervoorziening**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid heeft een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening, tenzij de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk dat niet vereist.
2. De afstand tussen de bluswatervoorziening en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
3. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

#### **Artikel 5.13 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
  - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090;
  - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090;
  - d. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
  - e. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.
3. Tenzij elders in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaald, heeft een verbindingsweg:
  - a. een breedte van ten minste 4,5 m;
  - b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
  - c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
  - d. een doeltreffende afwatering.
4. Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid, vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
5. Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

#### **Artikel 5.14 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen**

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
  - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090;
  - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090; of
  - d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.

3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.
5. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

#### **Artikel 5.15 Eisen aan tekeningen**

1. - Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk hebben tekeningen een schaal die kleiner is dan:
  - a. 1:1000, als het gaat om een situatietekening;
  - b. 1:100, als het gaat om een geveltekening, plattegrond of doorsnede van een bouwwerk met een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 10.000 m<sup>2</sup>; en
  - c. 1:200, als het gaat om een geveltekening, plattegrond of doorsnede van een bouwwerk met een bruto-vloeroppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of groter.
2. Een detailtekening heeft een schaal van 1:1, 1:2 of 1:5 en is voorzien van een omschrijving van de materiaaltoepassing en de maatvoering.
3. Uit een situatietekening die is voorzien van een noordpijl blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen.

#### **Artikel 5.16 Plattegrond, doorsnede en aanzicht**

1. Bij een aanvraag waarbij plattegronden worden verstrekt, worden deze plattegronden verstrekt met een doorsnede van een bouwlaag op 1.200 mm boven vloerniveau waarop zijn aangegeven:
  - a. uitwendige en inwendige scheidingsconstructies, met inbegrip van de materiaalaanduiding;
  - b. peilmaten van de vloer;
  - c. trappen en hellingbanen;
  - d. binnen- en buitenkozijnen;
  - e. kokers, schachten, kanalen en schoorstenen;
  - f. alle oppervlakken die een directe relatie hebben met of behoren tot:
    1. gebruiksfuncties;
    2. gebruiksoppervlakten en vloeroppervlakten;
    3. verwarmde en onverwarmde zones;
    4. gebruiksgebieden, functiegebieden en verblijfsgebieden;
    5. verkeersruimten; en
    6. toegankelijkheidssectoren; en
  - g. overige gegevens die zich hiervoor lenen, waaronder in ieder geval toiletruimten, badruimten, buitenbergingen, buitenruimten, liften, stallingsruimten, technische ruimten, opslagruimten en opstelplaatsen van het aanrecht en kook-, stook- en warmwatertoestellen.
2. De vloerpeilen ten opzichte van het straatpeil en de hoogte van het maaiveld zijn aangeduid ter plaatse van de entree van het bouwwerk.
3. Plattegronden en doorsneden zijn voorzien van maatvoering en hoogtelijnen.
4. Alle aanzichten, met inbegrip van geveltekeningen, worden in loodrechte verticale projectie weergegeven.

#### ***Paragraaf 5.3.2 Hoofdgebouw bouwen – stedelijk gebied***

#### **Artikel 5.17 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen in stedelijk gebied ter plaatse van Hoofdgebouw bouwen stedelijk gebied.

### **Artikel 5.18 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon-, werk- en leefklimaat; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

### **Artikel 5.19 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

### **Artikel 5.20 Bijzondere aanvraagvereisten**

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening(en) voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
  - b. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup>;
  - c. een situatietekening van de bestaande toestanden en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde; en
  - d. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen.
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
  - b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
  - c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
  - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

### **Artikel 5.21 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit;
- b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet; en
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

### **Artikel 5.22 Algemene regels voor hoofdgebouwen**

1. Een hoofdgebouw wordt in het bouwvlak gebouwd, als op het bouwperceel een bouwvlak aanwezig is.
2. De bouwhoogte is niet hoger dan aangegeven bij de omgevingsnorm 'maximum bouwhoogte', als die norm op het bouwperceel van toepassing is.
3. De goothoogte is niet hoger dan aangegeven bij de omgevingsnorm 'maximum goothoogte', als die norm op het bouwperceel van toepassing is.

### **Paragraaf 5.3.3 Dakkapel bouwen**

### **Artikel 5.23 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van dakkapellen.

### **Artikel 5.24 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

### **Artikel 5.25 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen– voordakvlak en naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gelegen zijdakvlak te bouwen.

### **Artikel 5.26 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan; en
- e. als het eigendom van het gebouw is verdeeld in appartementsrechten: een bewijs van de toestemming van de Vereniging van Eigenaren.

-

### **Artikel 5.27 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. de dakkapel gelijk is aan een eerder vergunde dakkapel in hetzelfde woningblok; of
  - b. de dakkapel overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt is en waarvoor een positief advies van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit is gegeven.
2. Als niet wordt voldaan aan het eerste lid wordt de omgevingsvergunning alleen verleend, als:
  - a. de dakkapel voorzien is van een plat dak;
  - b. de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger is dan 1,75 m;
  - c. de onderzijde van dakkapel hoger dan 0,5 m, maar niet hoger dan 1 m boven de dakvoet ligt;
  - d. de bovenzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m onder de daknok ligt;
  - e. de zijkanten van de dakkapel meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak liggen;
  - f. bij meerdere dakkapellen regelmatig wordt gerangschikt op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 1 m;
  - g. de dakkapellen niet boven elkaar op hetzelfde dakvlak geplaatst zijn;
  - h. de dakkapel niet op een aan-of uitbouw wordt geplaatst;
  - i. de maatverhoudingen van naast elkaar geplaatste dakkapellen overeenkomen;
  - j. het boeibord niet hoger is dan 0,3 m;
  - k. geen borstwering gebruikt wordt;
  - l. overstekken niet meer dan 0,15 m zijn; en
  - m. het kleurgebruik van de dakkapel is afgestemd op het hoofdgebouw of overeenkomstig de aanwezige dakkapellen.
3. Als niet wordt voldaan aan het eerste en tweede lid wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met een positief advies van de Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

### **Paragraaf 5.3.4 Dakopbouw bouwen**

### **Artikel 5.28 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een dakopbouw.

### **Artikel 5.29 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- d. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

### **Artikel 5.30 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder vergunning een dakopbouw te bouwen.

### **Artikel 5.31 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- b. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
- c. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- d. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- e. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan.

### **Artikel 5.32 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw wordt alleen verleend als:

- a. het bouwplan overeenkomt met een bestaande dakopbouw in hetzelfde woningblok of op een seriematig aaneengebouwde woning van hetzelfde type in dezelfde straat, en daarvoor een positief advies van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit is afgegeven;
- b. de dakopbouw overeenkomt met het ontwerp van de architect die het oorspronkelijke project heeft ontworpen, waarvan het bouwplan deel uitmaakt, en waarvoor een positief advies van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit is gegeven; of
- c. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

#### **Paragraaf 5.3.5 Dakterrassen bouwen**

### **Artikel 5.33 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een dakterras.

### **Artikel 5.34 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- d. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

### **Artikel 5.35 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakterras te bouwen.

### **Artikel 5.36 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk, inclusief terrasafschieding, ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- b. de hoogte van de terrasafschieding ten opzichte van het straatpeil en het bestaande bouwwerk;
- c. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen van de terrasafschieding en de kleur daarvan;  
en
- d. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.

### **Artikel 5.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras wordt alleen verleend als:

- a. deze naar het oordeel van het bevoegd gezag een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit;
- b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet; en
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

### **Paragraaf 5.3.6 Bijbehorend bouwwerk bouwen**

### **Artikel 5.38 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken, anders dan bij:
  - a. een woonwagen;
  - b. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben; en
  - c. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.
2. Deze paragraaf gaat niet over:
  - a. het bouwen van een dakkapel, bedoeld in paragraaf 5.3.3; en
  - b. het bouwen van een dakopbouw, bedoeld in paragraaf 5.3.4.

### **Artikel 5.39 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon-, werk en leefklimaat; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

### **Artikel 5.40 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen – voorerfgebied**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen in het voorerfgebied.

### **Artikel 5.41 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een plattegrond en een doorsnedetekeningen voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
- b. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup>;
- c. een situatietekening van de bestaande toestanden, een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde; en
- d. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil.

### **Artikel 5.42 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voorerfgebied**

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bouwwerk wordt gebouwd aan de oorspronkelijke voorgevel of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel;

- b. de hoofdvorm van het bouwwerk is rechthoekig;
      - c. de indeling van de gevel is in overeenstemming met het hoofgebouw;
      - d. voor zover het bouwwerk aan de voorgevel wordt gebouwd wordt er geen verbreding van de oorspronkelijk gevelopening(en) gerealiseerd;
      - e. de kozijnhoogte en hoogteplaatsing van het kozijn zijn gelijk aan het oorspronkelijke raam;
      - f. het bouwwerk is plat afgedekt;
      - g. het boeibord is minder dan 0,3 m;
      - h. het materiaal van het bouwwerk is overeenkomstig het hoofgebouw of als het een serre is, is het materiaal van glas; en
      - i. de kleur van het bouwwerk is overeenkomstig het hoofgebouw.
2. Onverminderd het eerste lid wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk alleen verleend, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
  - b. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:
    1. 6m<sup>2</sup> voor hoekwoningen en twee-onder-een-kap-woningen, als de uitbreiding niet rond de hoek van de woning plaatsvindt en voor aaneengebouwde en gestapelde woningen;
    2. 8 m<sup>2</sup> voor hoekwoningen en twee-onder-een-kap-woningen, als de uitbreiding rond de hoek van de woning plaatsvindt;
    3. 10 m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningen; en
  - c. het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein wordt niet verminderd.
3. Onverminderd het eerste lid wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijkant van de woning alleen verleend, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - a. de breedte bedraagt niet meer dan 3 m gemeten van uit de zijgevel;
  - b. het bouwwerk ligt 1 m terug ten opzichte van de voorkant; en
  - c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.
4. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijkant van de woning, dat niet voldoet aan de regels in het vorige lid, wordt alleen verleend, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit;
  - b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet; en
  - c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

#### **Artikel 5.43 Algemene regels – achtererfgebied**

1. Dit artikel gaat over het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied.
2. Voor zover een plat afgedekt bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van ten hoogste 4 m van het oorspronkelijk hoofgebouw, is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding niet hoger dan:
  - a. 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofgebouw; en
  - b. het hoofgebouw.
3. Voor zover een niet plat afgedekt bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van ten hoogste 4 m van het oorspronkelijk hoofgebouw, is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan niet hoger dan:
  - a. 5 m;
  - b. 0,6 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofgebouw; en
  - c. het hoofgebouw.
4. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofgebouw en voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding hoger is dan 3 m:
  - a. wordt het bouwwerk voorzien van een schuin dak met een hellingshoek van niet meer dan 45°;
  - b. wordt de daknok gevormd door twee schuine dakvlakken;

- c. is de dakvoet niet hoger dan 3 m; en
  - d. is de daknok niet hoger dan 5 m.
5. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdbouw, is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding functioneel ondergeschikt aan het hoofdbouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

#### **Artikel 5.44 Algemene regels – bebouwingsgebied oppervlakte**

- De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
- a. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50 % van dat bebouwingsgebied;
  - b. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>; en
  - c. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 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 150 m<sup>2</sup>.

#### **Paragraaf 5.3.7 Ondergronds bouwwerk bouwen**

##### **Artikel 5.45 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van ondergrondse bouwwerken.

##### **Artikel 5.46 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en
- c. het voorkomen van hinder en overlast.

##### **Artikel 5.47 Algemene regels**

- 1. Het ondergrondse bouwwerk wordt loodrecht onder het hoofdbouw of daarbij behorende bouwwerken gebouwd.
- 2. De maximale diepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 3,5 m, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer.

##### **Artikel 5.48 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een ondergronds bouwwerk te bouwen dat niet voldoet aan de algemene regels.

##### **Artikel 5.49 Bijzondere aanvraagvereisten**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- b. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
- c. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- d. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- e. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan.

##### **Artikel 5.50 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

#### **Paragraaf 5.3.8 Buisleidingen bouwen**

**Artikel 5.51 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van een buisleiding.

**Artikel 5.52 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het beschermen van de gezondheid; en
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

**Artikel 5.53 Algemene regel**

Het bouwen van een buisleiding anders dan een buisleiding waarop art. 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is, is toegestaan.

***Paragraaf 5.3.9 Zonnepaneel of zonnecollector bouwen*****Artikel 5.54 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van een zonnepaneel of zonnecollector op onbenutte terreinen in bebouwd gebied.

**Artikel 5.55 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- d. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- e. het voorkomen van hinder en overlast;
- f. het tegengaan van klimaatverandering; en
- g. het bereiken van een energieneutrale gemeenschap.

**Artikel 5.56 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een zonnepaneel of zonnecollector op onbenutte terreinen in bebouwd gebied op te richten met een totale omvang van de panelen en collectoren van meer dan 2 m<sup>2</sup>.

**Artikel 5.57 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een tekening of ingetekende luchtfoto met daarop de locatie van de panelen, collectoren en bijbehorende voorzieningen;
- b. een onderbouwing waarom de winning van zonne-energie niet op daken en gevels of een andere gunstigere locatie kan worden gerealiseerd; en
- c. een landschappelijk inpassingsplan.

**Artikel 5.58 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, als:

- a. de winning van zonne-energie niet gerealiseerd kan worden op, daken en gevels, of andere gunstigere locaties; en
- b. het zonnepaneel of zonnecollector naar het oordeel van het bevoegd gezag zorgvuldig is ingepast in de omgeving.

***Paragraaf 5.3.10 Sport- of speeltoestel bouwen*****Artikel 5.59 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van sport- of speeltoestellen anders dan alleen voor particulier gebruik.

**Artikel 5.60 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het waarborgen van de veiligheid;
- c. het beschermen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

**Artikel 5.61 Algemene regels**

1. Het sport- of speeltoestel anders dan alleen voor particulier gebruik wordt gebruikt.
2. Het sport- of speeltoestel is niet hoger dan 4 m; en
3. Het sport- of speeltoestel is alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

***Paragraaf 5.3.11 Zwembad, bubbelbad, soortgelijke voorzieningen of een vijver bouwen*****Artikel 5.62 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het bouwterrein bij een woning of woongebouw.

**Artikel 5.63 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het waarborgen van de veiligheid;
- c. het beschermen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

**Artikel 5.64 Algemene regel**

Het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het bouwterrein bij een woning of woongebouw is toegestaan, als deze niet van een overkapping is voorzien.

***Paragraaf 5.3.12 Erf- en perceelafschieding bouwen*****Artikel 5.65 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van erf- en perceelafschiedingen hoger dan 1 m.

**Artikel 5.66 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- b. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- c. en het voorkomen van hinder en overlast.

**Artikel 5.67 Algemene regels erf- of perceelafschieding**

1. Een erf- of perceelafschieding is niet hoger dan 2 m.
2. De erf- of perceelafschieding wordt gebouwd op een bouwterrein waarop al een gebouw staat waarmee de afschieding in functionele relatie staat.
3. De erf- of perceelafschieding wordt gebouwd achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.
4. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van het tweede lid.

### **Artikel 5.68 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een erf- of perceelafscheiding hoger dan 1 meter te bouwen voor de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.

### **Artikel 5.69 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- b. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil;
- c. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- d. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- e. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan.

### **Artikel 5.70 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. een groenblijvend erf- of perceelafscheiding met een volledige open constructie van gaas of een open metalen hekwerk wordt toegepast;
- b. en enkelvoudige, rechte vormgeving binnen één erf- of perceelafscheiding wordt gebruikt;
- c. met een beplantingsschema wordt aangetoond dat het groenblijvende, winterharde beplanting betreft - en dat een groene erf- of perceelafscheiding ontstaat binnen twee jaar; en
- d. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

### **Paragraaf 5.3.13 Kozijn- en gevelwijzigingen**

#### **Artikel 5.71 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het wijzigen van kozijnen en gevels in het voorerfgebied of het naar openbaar toegankelijk gekeerd zijerf.

#### **Artikel 5.72 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- d. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

#### **Artikel 5.73 Algemene regels**

1. De bestaande gevelopening wordt niet aangetast.
2. De kozijnindeling wordt gerelateerd aan de bestaande kozijnindeling.
3. Bij vervanging van een garagedeur door een pui wordt geen gemetselde borstwering toegepast.
4. Bij vervanging van raamkozijnen worden gelijke kozijnen gelijktijdig vervangen.
5. Profielmaten zijn gelijk of nagenoeg gelijk aan bestaande kozijn onderdelen.
6. Een nieuwe gevelopening in de zijgevel is:
  - a. maximaal 1 m<sup>2</sup> voor een raam;
  - b. maximaal 2,5 m<sup>2</sup> voor een deur.
7. Het materiaal van een kozijn of gevel is in overeenstemming met bestaande kozijnen.

8. De kleur van een kozijn of gevel is in overeenstemming met het hoofdgebouw.

#### Paragraaf 5.3.14 Ondergeschikt bouwdeel bouwen

##### **Artikel 5.74 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van ondergeschikte bouwdelen.

##### **Artikel 5.75 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- d. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

##### **Artikel 5.76 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een ondergeschikt bouwdeel te bouwen.
2. Het verbod geldt niet voor ondergeschikte bouwdelen kleiner dan 1 m.

##### **Artikel 5.77 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een tekening of ingetekende foto met daarop de locatie van het ondergeschikte bouwdeel; en
- b. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan.

##### **Artikel 5.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een ondergeschikt bouwdeel wordt alleen verleend als:

- a. het ondergeschikte bouwdeel past binnen de stedenbouwkundige structuur;
- b. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht; en
- c. en het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet.

#### Paragraaf 5.3.15 Overig gebouw bouwen

##### **Artikel 5.79 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf gaat over het bouwen van overige gebouwen.
2. Deze paragraaf gaat niet over:
  - a. het bouwen van een hoofdgebouw, bedoeld in paragraaf 5.3.2;
  - b. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in paragraaf 5.3.6;

##### **Artikel 5.80 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- d. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

##### **Artikel 5.81 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw te bouwen.

### **Artikel 5.82 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekeningen voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
- b. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup>;
- c. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- d. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
- e. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van naastgelegen bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- f. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- g. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- h. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

### **Artikel 5.83 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit;
- b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet; en
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

#### **Paragraaf 5.3.16 Overig bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen**

### **Artikel 5.84 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van overige bouwwerken geen gebouw zijnde.

### **Artikel 5.85 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- d. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

### **Artikel 5.86 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een overig bouwwerk geen gebouw zijnde te bouwen.
2. Het verbod geldt niet voor het bouwen van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achterterfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:
  - a. een silo; of
  - b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m.

### **Artikel 5.87 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een overig bouwwerk geen gebouw zijnde worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een plattegrond en een doorsnedetekeningen voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
- b. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil;
- c. tekeningen van aanzichten van het bouwwerk, inclusief de gevels van naastgelegen bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- d. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;

- e. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- f. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen inclusief kleur van het bouwwerk.

#### **Artikel 5.88 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig bouwwerk geen gebouw zijnde**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit;
- b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet; en
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast.

#### **Paragraaf 5.3.17 Bouwwerk in stand houden**

#### **Artikel 5.89 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het in stand houden van een bouwwerk.

#### **Artikel 5.90 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit.

#### **Artikel 5.91 Algemene regel**

Het uiterlijk van bouwwerken, met uitzondering van tijdelijke bouwwerken die geen seizoensgebonden bouwwerken zijn, is niet in ernstige mate in strijd met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet.

#### **Paragraaf 5.3.18 Bouwwerk veranderen**

#### **Artikel 5.92 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het veranderen van bouwwerken.

#### **Artikel 5.93 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit; en
- d. het voorkomen van hinder en overlast.

#### **Artikel 5.94 Algemene regels**

Het veranderen van een bouwwerk is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
- b. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
- c. 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.

#### **Afdeling 5.4 Cultureel erfgoed**

#### **Paragraaf 5.4.1 Activiteit in, bij of aan een gemeentelijk monument**

#### **Artikel 5.95 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van gemeentelijke monumenten activiteiten en andere activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen met betrekking tot de monumenten als bedoeld in artikel 4.42.

#### **Artikel 5.96 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het behoud en instandhouding van gemeentelijke monumenten; en
- b. het bevorderen van de gebruiksmogelijkheden van gemeentelijke monumenten.

#### **Artikel 5.97 Verbod**

Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding noodzakelijk is.

#### **Artikel 5.98 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gemeentelijk monument:
  - a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen; of
  - b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
2. Het verbod geldt niet voor het verrichten van activiteiten met betrekking tot gemeentelijke monumenten voor zover het gaat om:
  - a. de uitvoering van normaal onderhoud dat is gericht op het behoud van de monumentale waarden, waarbij detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd; of
  - b. alleen in pandige wijzigingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

#### **Artikel 5.99 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning: algemeen**

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een bouw- of cultuurhistorisch onderzoeksrapport;
  - b. het monumentnummer en, voor zover van toepassing, de naam van het monument of de plaatselijke aanduiding van het archeologisch monument of het te verwachten archeologisch monument;
  - c. de opgave van het huidige gebruik van het gemeentelijk monument en het voorgenomen gebruik, als dat afwijkt van het huidige gebruik; en
  - d. de motivering voor het verrichten van de activiteit en een omschrijving van de gevolgen ervan voor het gemeentelijk monument.
2. In aanvulling op het eerste lid onder a vindt overleg plaats als de kosten van het bouw- of cultuurhistorisch onderzoeksrapport niet evenredig is met de bouwkosten.

#### **Artikel 5.100 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: slopen monument**

1. Bij de aanvraag worden, voor zover het gaat om het slopen van een monument, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen sloop:
    1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie; en
    2. foto's van de bestaande toestand.
  - b. de volgende tekeningen:
    1. als sprake is van het slopen van een deel van het monument waarbij de omvang van het monument wijzigt: situatietekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie; en
    2. opnametekeningen van de bestaande toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten;
      - IV. een dakaanzicht; en
      - V. slooptekeningen.
  - c. een omschrijving van de sloopmethode en de aard van en bestemming voor het vrijkomend materiaal.
2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, zichtassen of tuinhistorie;

- b. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft; en
- c. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouw fysische en constructieve aspecten.

**Artikel 5.101 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: verplaatsen monument**

1. Bij de aanvraag worden, voor zover het gaat om het gedeeltelijk of volledig verplaatsen van een monument, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft;
  - b. kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen verplaatsing:
    1. overzichtsfoto's van de bestaande staat van het monument; en
    2. overzichtsfoto's van de nieuwe locatie.
  - c. de volgende tekeningen:
    1. situatietekeningen van de bestaande staat van het monument en de nieuwe situatie;
    2. opnametekeningen van de bestaande staat van het monument met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; en
      - IV. een dakaanzicht;
    3. plantetekeningen van de nieuwe toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; en
      - IV. een dakaanzicht;
  - d. een bestek of werkomschrijving van de wijze van demonteren, van het verplaatsen naar de nieuwe locatie, hergebruik van bestaande materialen en de herbouw; en
  - e. als de activiteit bestaat uit het verplaatsen van een molen; een rapport over de molenbio-toop van de bestaande en de nieuwe situatie.
2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, tuinhistorie of over de relatie van het monument tot zijn historische omgeving;
  - b. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouw fysische, constructieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten;
  - c. aanvullende tekeningen van de bestaande en nieuwe toestand, met inbegrip van detailtekeningen;
  - d. een opgave van de bij de voorbereiding en het verrichten van de activiteit te hanteren uitvoeringsrichtlijnen; en
  - e. een onderbouwing van de beschrijving waarin is aangegeven hoe originele materialen worden hergebruikt.

**Artikel 5.102 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: wijzigen monument of monument door herstel ontsieren of in gevaar brengen**

1. Bij de aanvraag worden, voor zover het gaat om het wijzigen van een monument of het herstellen daarvan waardoor het kan worden ontsierd of in gevaar kan worden gebracht, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. kleurenfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument in relatie tot de voorgenomen activiteit:
    1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie; en
    2. detailfoto's van de bestaande toestand, die een duidelijke indruk geven van het onderdeel van het monument waar de voorgenomen activiteit zal worden verricht.
  - b. de volgende tekeningen:
    1. een situatietekening van de bestaande situatie, en als de nieuwe situatie daarvan afwijkt: een situatietekening van de nieuwe situatie;

2. opnametekeningen van de bestaande toestand met voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; en
      - IV. een dakaanzicht;
    3. als er gebreken worden hersteld: gebrekentekeningen;
    4. plantekeningen van de nieuwe toestand en van de voorgenomen werkzaamheden, met inbegrip van de te vervangen of te veranderen onderdelen en de te verhelpen gebreken, met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
      - I. plattegronden;
      - II. doorsneden;
      - III. gevelaanzichten; en
      - IV. een dakaanzicht;
    5. als sprake is van verwijdering van materiaal: slooptekeningen; en
  - c. een omschrijving van de aard en omvang van de activiteit in de vorm van een bestek of werkschrijving, met:
    1. de te gebruiken en de te vervangen materialen, de toe te passen constructies, afwerkingen en kleuren, en de wijze van uitvoering of verwerking; en
    2. als sprake is van verwijdering van materiaal: de sloopmethode en de aard van en bestemming voor het vrijkomend materiaal.
2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een nadere bepaling van de monumentale waarde van het monument aan de hand van cultuurhistorische rapporten, met inbegrip van rapporten over architectuurhistorie, bouwhistorie, interieurhistorie, kleurhistorie, zichtassen of tuinhistorie;
  - b. als sprake is van verstoring van de bodem: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
  - c. een beschrijving van de technische staat van het monument of het onderdeel van het monument waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft;
  - d. een onderbouwing van de beschrijving van de technische staat aan de hand van technische rapporten, met inbegrip van rapporten over bouwfysische, constructieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten;
  - e. aanvullende tekeningen van de bestaande en nieuwe toestand, met inbegrip van detailtekeningen;
  - f. voor zover er algemene kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen voor de instandhouding van monumenten op de activiteit van toepassing zijn: een opgave of de voorgenomen activiteit hierop is afgestemd;
  - g. als de activiteit een monument betreft dat een tuinaanleg, parkaanleg of andere groenaanleg is: een beheervisie; en
  - h. een onderbouwing van de beschrijving waarin is aangegeven hoe originele materialen worden hergebruikt.

#### **Artikel 5.103 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: monument door gebruik ontsieren of in gevaar brengen**

Bij de aanvraag wordt, voor zover het gaat om het gebruiken van een monument waardoor het kan worden ontsierd of in gevaar gebracht, een opgave verstrekt van de maatregelen die worden getroffen om deze nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

#### **Artikel 5.104 Eisen aan tekeningen**

1. Bij een aanvraag als bedoeld in de artikelen 5.100 tot en met 5.103 hebben tekeningen een schaal die niet kleiner is dan:
  - a. 1:1000, als het gaat om een situatietekening;
  - b. 1:100, als het gaat om een algemene geveltekening;
  - c. 1:20 of 1:50, als het gaat om een geveltekening voor een ingrijpende wijziging; en
  - d. 1:100, als het gaat om een plattegrondtekening, doorsnedetekening of een tekening van het dakaanzicht.
2. Een detailtekening heeft een schaal van 1:1, 1:2 of 1:5 en is voorzien van een omschrijving van de materiaaltoepassing en de maatvoering.
3. Uit een situatietekening die is voorzien van een noordpijl blijkt de oriëntatie van het monument op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen.

4. Een plattegrondtekening en een doorsnede-tekening bevatten de volgende historische gegevens:
  - a. balklagen;
  - b. geornamenteerde plafonds, gestippeld aangegeven in plattegronden van de ruimten waar deze zich bevinden;
  - c. houtafmeting, balklagen en kapconstructie, aangegeven in doorsneden van de bestaande en van de nieuwe toestand; en
  - d. bijzondere ruimten of bouwdelen, direct of indirect betrokken bij de activiteit, aangegeven in plattegronden en doorsneden.

#### **Artikel 5.105 Beoordelingsregels omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit voor zover het gaat om een monument**

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet; of
  - b. voor zover het een kerkelijk monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet betreft, er overeenstemming is met de eigenaar.
2. Bij vergunningvoorschrift kan een plicht worden opgelegd tot:
  - a. het doen van nader onderzoek; en
  - b. het aanpassen van de uitvoering en materiaaltoepassing.

#### **Paragraaf 5.4.2 Activiteit in archeologisch monument en in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde**

#### **Artikel 5.106 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bewerken van de bodem in, op of aan een archeologisch monument of een gebied met archeologische verwachtingswaarde als bedoeld in artikel 4.43.

#### **Artikel 5.107 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van archeologische waarden.

#### **Artikel 5.108 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de bodem te bewerken:
  - a. op een diepte meer dan is aangegeven bij de aanduiding 'archeologische vrijstelling diepte'; en
  - b. over een oppervlakte die groter is dan aangegeven bij de aanduiding 'Archeologie vrijstelling oppervlakte'.
2. Het verbod geldt niet als:
  - a. de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering; of
  - b. op voorhand is vastgesteld door het college dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

#### **Artikel 5.109 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

1. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verrichten van activiteiten in, op of aan een archeologisch monument of een archeologisch verwachtingengebied worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:
    1. de omvang in vierkante meters; en
    2. de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;
  - b. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;
  - c. doorsnede-tekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld;
  - d. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of een proefputtenonderzoek, hiervoor een door het college goedgekeurd:
    1. programma van eisen; en
    2. plan van aanpak;

- e. als sprake is van een booronderzoek met boren met een diameter groter dan 10 cm, een door het college goedgekeurd plan van aanpak voor een booronderzoek;
  - f. als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument:
    - 1. overzichtsfoto's van de bestaande situatie; en
    - 2. plantekeningen van de nieuwe toestand; en
  - g. voor zover de activiteit bestaat uit een bouwactiviteit: funderingstekeningen.
2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. een door het college goedgekeurd onderzoeksrapport waarin de archeologische waarde van dat deel van het archeologisch monument waarop de activiteit van invloed is, in voldoende mate nader is vastgesteld;
  - b. een door het college goedgekeurd onderzoeksrapport waarin de gevolgen van de activiteit op de archeologische waarden in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt;
  - c. voor zover de activiteit bestaat uit aanlegwerkzaamheden of een ontgrondingsactiviteit:
    - 1. een bestek met bijbehorende tekeningen; of
    - 2. een werkomschrijving met bijbehorende tekeningen;
  - d. als sprake is van een sloopactiviteit: bestaande funderingstekeningen; of
  - e. als sprake is van een archeologisch monument onder water: een vlakdekkende hoge resolutie sonaropname van de waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details.

### **Artikel 5.110 Eisen aan tekeningen**

Tekeningen, bedoeld in Artikel 5.109, hebben een schaal die niet kleiner is dan:

- a. 1:2000, als het gaat om een topografische kaart;
- b. 1:100, als het gaat om een funderingstekening of doorsneden-tekening; en
- c. 1:50, als het gaat om een detailtekening.

### **Artikel 5.111 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

- 1. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
  - b. met een vooronderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  - c. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.
- 2. Bij vergunningvoorschrift kan een plicht worden opgelegd tot:
  - a. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden; en
  - b. archeologisch onderzoek.

### **Afdeling 5.5 Duurzaamheid**

[Gereserveerd]

### **Afdeling 5.6 Gezondheid**

[Gereserveerd]

### **Afdeling 5.7 Infrastructuur en openbaar toegankelijk gebied**

*Paragraaf 5.7.1 Gebouw of terrein met parkeerbehoefte toevoegen en in stand houden*

### **Artikel 5.112 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het toevoegen en in stand houden van een gebouw of terrein met parkeerbehoefte.

### **Artikel 5.113 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid;
- b. het behoeden van de staat en werking van de openbare weg voor nadelige gevolgen van activiteiten op of rond die weg;
- c. het bevorderen van de verkeersveiligheid;

- d. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte;
- e. het beperken van hinder; en
- f. het beschermen van het uiterlijk aanzien van het openbaar toegankelijk gebied.

#### **Artikel 5.114 Algemene regels**

- 1. Bij het toevoegen of instandhouden van een gebouw of terrein met parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- 2. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als wordt vandaan aan de parkeernormen, bedoeld in bijlage [PM] .

#### **Artikel 5.115 Meldingsplicht**

- 1. Het is verboden een gebouw of terrein met een parkeerbehoefte toe te voegen zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan van te melden.
- 2. Een melding bevat:
  - a. een beschrijving van de voorgenomen activiteit; en
  - b. een onderbouwing dat kan worden voldaan aan artikel 5.114

#### ***Paragraaf 5.7.2 Bouwen in een belemmeringsgebied buisleidingen***

#### **Artikel 5.116 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over bouwen in het Belemmeringsgebied buisleidingen.

#### **Artikel 5.117 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het behoud en het creëren van ruimte binnen het belemmeringsgebied van de buisleiding voor bestaande en toekomstige activiteiten van de landelijk netbeheerder;
- b. bescherming van het gastransportnet tegen activiteiten binnen het belemmeringsgebied van het gastransportnet; en
- c. het waarborgen van de omgevingskwaliteit in de nabijheid van het gastransportnet.

#### **Artikel 5.118 Activiteiten**

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van bouwwerken in het belemmeringsgebied buisleidingen.

#### **Artikel 5.119 Algemene regels**

Er worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 5.118 aangewezen activiteiten gerealiseerd.

#### **Artikel 5.120 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning in het belemmeringsgebied buisleidingen bouwwerken te bouwen.

#### **Artikel 5.121 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een tekening of ingetekende luchtfoto met daarop de locatie van de activiteit;
- b. de reden voor de activiteit;
- c. een beschrijving van de aard en omvang van de activiteit; en
- d. een beschrijving van de maatregelen die worden genomen om de kans op schade aan kabels en leidingen te beperken.

#### **Artikel 5.122 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. het toe te laten bouwwerk geen kwetsbaar of zeer kwetsbaar gebouw is;
- b. het toe te laten bouwwerk de veiligheid van de buisleiding niet schaadt. Burgemeester en wethouders betrekken hierbij het schriftelijk advies van de leidingbeheerder; en
- c. het toe te laten bouwwerk, gelet op de oogmerken van deze paragraaf geen negatieve gevolgen heeft voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van het gastransportnet.

### Paragraaf 5.7.3 Aanleggen en uitvoeren van werkzaamheden in een belemmeringsgebied buisleidingen

#### **Artikel 5.123 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het aanleggen en uitvoeren van werkzaamheden in het belemmeringsgebied buisleidingen.

#### **Artikel 5.124 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het behoud en het creëren van ruimte binnen het belemmeringsgebied van de buisleiding voor bestaande en toekomstige activiteiten van de landelijk netbeheerder;
- b. bescherming van het gastransportnet tegen activiteiten binnen het belemmeringsgebied van het gastransportnet; en
- c. het waarborgen van de omgevingskwaliteit in de nabijheid van het gastransportnet.

#### **Artikel 5.125 Activiteiten**

Deze paragraaf is van toepassing op de volgende activiteiten:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren van gronden en het aanleggen van drainagesystemen;
- b. het aanleggen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen, zoals sloten, greppels of overige wateren; en
- f. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en materialen.

#### **Artikel 5.126 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning activiteiten als bedoeld in artikel 5.125 te verrichten.
- 2. Dit verbod is niet van toepassing op:
  - a. activiteiten die al in uitvoering waren voor inwerkingtreding van dit plan;
  - b. activiteiten die door of in opdracht van de beheerder van de buisleiding worden verricht in verband met de oogmerken genoemd in deze paragraaf;
  - c. activiteiten die graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken; en
  - d. activiteiten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

#### **Artikel 5.127 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een tekening of ingetekende luchtfoto met daarop de locatie van de activiteit;
- b. de reden voor de activiteit;
- c. een beschrijving van de aard en omvang van de activiteit; en
- d. een beschrijving van de maatregelen die worden genomen om de kans op schade aan kabels en leidingen te beperken.

#### **Artikel 5.128 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. de activiteit de veiligheid van de buisleiding niet schaadt. Burgemeester en wethouders betrekken hierbij het schriftelijk advies van de leidingbeheerder; en
- b. de activiteit, gelet op de oogmerken van deze paragraaf, geen negatieve gevolgen heeft voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van het gastransportnet.

## **Afdeling 5.8 Milieu**

### ***Paragraaf 5.8.1 Milieu - algemeen***

#### **Artikel 5.129 Toepassingsbereik**

1. Deze afdeling is van toepassing op een milieubelastende activiteit als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet.
2. Deze afdeling is niet van toepassing op:
  - a. wonen;
  - b. het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein;
  - c. een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht;
  - d. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
  - e. het verrichten van werkzaamheden met een mobiele installatie op een weiland, akker of bos die geen verplaatsbaar mijnbouwwerk als bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving is; en
  - f. bruggen, viaducten, verkeerstunnels en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor het vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen.
3. Het tweede lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die bestaan uit het lozen op of in de bodem of op de riolering, voor zover het gaat om de gevolgen van het lozen voor de bodem, voor de voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater of voor het zuiveringstechnisch werk.

#### **Artikel 5.130 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. het beschermen van het milieu, waaronder:
  1. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de chemische en ecologische  
kwaliteit van watersystemen;
  2. het doelmatig gebruik van energie en grondstoffen; en
  3. een doelmatig beheer van afvalstoffen.

#### **Artikel 5.131 Specifieke zorgplicht**

1. De specifieke zorgplicht houdt voor de activiteiten, bedoeld in artikel 5.129 in ieder geval in dat:
  - a. alle passende preventieve maatregelen tegen milieuverontreiniging worden getroffen;
  - b. alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid worden getroffen;
  - c. de beste beschikbare technieken worden toegepast;
  - d. geen significante milieuverontreiniging wordt veroorzaakt;
  - e. alle passende maatregelen worden getroffen voor het voorkomen van ongewone voorvallen en de nadelige  
gevolgen daarvan, bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de Omgevingswet;
  - f. afvalwater dat wordt geloosd en gekanaliseerde emissies van stoffen in de lucht doelmatig kunnen worden  
bemonsterd;
  - g. metingen representatief zijn en monsters niet worden verdund;
  - h. meetresultaten op geschikte wijze worden geregistreerd, verwerkt, en gepresenteerd;
  - i. voor zover verontreiniging van de bodem ontstaat, herstel van de bodem redelijkerwijs mogelijk blijft; en
  - j. afvalstoffen worden afgevoerd na beëindiging van een activiteit.

2. De specifieke zorgplicht houdt in ieder geval ook in dat:
  - a. de nadelige gevolgen voor het milieu van het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit zo veel mogelijk worden voorkomen of beperkt; en
  - b. de duisternis en het donkere landschap worden beschermd in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden.
3. De specifieke zorgplicht, voor zover die ziet op het tweede lid van dit artikel, is niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

## **Afdeling 5.9 Natuur en landschap**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.10 Veiligheid**

[Gereserveerd]

## **Afdeling 5.11 Water**

### **Paragraaf 5.11.1 Afvalwater lozen - algemeen**

#### **Artikel 5.132 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf gaat over het lozen van afvalwater.
2. Deze paragraaf geldt niet voor zover de activiteit als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

#### **Artikel 5.133 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater; en
- c. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.

#### **Artikel 5.134 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning afvalwater te lozen:
  - a. op of in de bodem; en
  - b. in een schoonwaterriool.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. lozingen die op grond van andere bepalingen in dit omgevingsplan zijn toegestaan;
  - b. wonen;
  - c. een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
  - d. het lozen op of in de bodem waaraan in een omgevingsvergunning voor een wateronttrekingsactiviteit op grond van artikel 16.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een omgevingsvergunning voor een wateronttrekingsactiviteit op grond van de waterschapsverordening voorschriften zijn gesteld.

#### **Artikel 5.135 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de maximale hoeveelheid afvalwater per uur; en
- b. het soort afvalwater.

#### **Artikel 5.136 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Op het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels, bedoeld in de artikelen 8.9 tot en met 8.11 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, van overeenkomstige toepassing.

### Paragraaf 5.11.2 Afvloeiend hemelwater of grondwater bij ontwatering lozen

#### **Artikel 5.137 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het lozen van:

- a. grondwater afkomstig van ontwatering; en
- b. afvloeiend hemelwater dat:
  1. niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening;
  2. geen drainagewater als bedoeld in paragraaf 4.77 van het Besluit activiteiten leefomgeving is; en
  3. geen afvalwater van een kas als bedoeld in paragraaf 4.78 van dat besluit is.

#### **Artikel 5.138 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater; en
- c. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.

#### **Artikel 5.139 Informatieplicht lozen van grondwater**

1. Ten minste vier weken voor het begin van het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de aard en omvang van de lozing;
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit;
  - c. of het een tijdelijke of permanente lozing betreft; en
  - d. bij een tijdelijke lozing: de verwachte duur van de lozing.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het eerste en tweede lid gelden niet als:
  - a. het lozen niet langer dan 48 uur duurt; of
  - b. het lozen plaatsvindt bij wonen.
4. In afwijking van het eerste en tweede lid worden de gegevens en bescheiden ten minste vijf werkdagen voor het begin van het lozen verstrekt, als het lozen langer duurt dan 48 uur maar niet langer dan 8 weken.

#### **Artikel 5.140 Informatieplicht lozen van hemelwater**

Ten minste zes maanden voor de voorgenomen aanleg van buiten de bebouwde kom gelegen rijkswegen en provinciale wegen en daarbij behorende bruggen, viaducten en andere kunstwerken, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:

- a. de aard en omvang van de lozing van afvloeiend hemelwater; en
- b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.

#### **Artikel 5.141 Lozen van grondwater bij ontwatering**

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan grondwater bij ontwatering, dat niet afkomstig is van een bodemsanering, een grondwatersanering of een onderzoek voorafgaand aan een bodemsanering of grondwatersanering en dat geen drainagewater als bedoeld in paragraaf 4.77 van het Besluit activiteiten leefomgeving is, worden geloosd op of in de bodem of in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater.
2. Voor het lozen van dat grondwater in een schoonwaterriool is de emissiegrenswaarde voor onopgeloste stoffen 50 mg/l en voor ijzer 5 mg/l, gemeten in een steekmonster.
3. Voor het lozen van dat grondwater in een vuilwaterriool is de emissiegrenswaarde voor onopgeloste stoffen 300 mg/l.

4. Het lozen van dat grondwater in een vuilwaterriool duurt niet langer dan 8 weken en de geloosde hoeveelheid is ten hoogste 5 m<sup>3</sup>/u.
5. Het tweede tot en met vierde lid zijn niet van toepassing op het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering bij wonen.

#### **Artikel 5.142 Lozen van afvloeiend hemelwater**

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan afvloeiend hemelwater worden geloosd op of in de bodem of in een schoonwaterriool.
2. Afvloeiend hemelwater wordt alleen in een vuilwaterriool geloosd als het lozen op of in de bodem, in een schoonwaterriool of op een oppervlaktewaterlichaam redelijkerwijs niet mogelijk is.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat:
  - a. afkomstig is van wonen; of
  - b. al plaatsvond voordat het Activiteitenbesluit milieubeheer of het Besluit lozen buiten inrichtingen op de lozing van toepassing werd.
4. In afwijking van het eerste lid wordt afvloeiend hemelwater afkomstig van buiten de bebouwde kom gelegen rijkswegen en provinciale wegen, alleen in een schoonwaterriool geloosd als lozen op of in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is.
5. Bij het lozen vanuit een pompkelder van een tunnel of een verdiept weggedeelte is, als dat redelijkerwijs mogelijk is, een voorziening aanwezig om, in afwijking van het vierde lid, het meest vervuilde hemelwater in een vuilwaterriool te lozen.

#### **Artikel 5.143 Meet- en rekenbepalingen**

1. Op het bemonsteren van afvalwater is NEN 6600-1 van toepassing, en een monster is niet gefiltreerd.
2. Op het conserveren van een monster is NEN-EN-ISO 5667-3 van toepassing.
3. Bij het analyseren van een monster worden onopgeloste stoffen meegenomen, en op het analyseren is van toepassing:
  - a. voor onopgeloste stoffen: NEN-EN 872; en
  - b. voor ijzerverbindingen: NEN-EN-ISO 17294-2.

#### **Artikel 5.144 Verbod lozen hemelwater en grondwater in vuilwaterriool**

1. Het is, in afwijking van de artikelen 5.141, eerste en vijfde lid, en 5.142, tweede en derde lid, verboden binnen het afkoppelgebied hemel- en grondwater afvloeiend hemelwater en grondwater te lozen in een vuilwaterriool.
2. Het verbod geldt met ingang van <PM> maanden vanaf het moment waarop het eerste lid op de locatie van toepassing is geworden.

#### **Artikel 5.145 Aanwijzing vergunningplicht lozen hemelwater en grondwater in vuilwaterriool**

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van artikel 5.144.

#### **Artikel 5.146 Bijzondere aanvraagvereisten lozen hemelwater en grondwater in vuilwaterriool**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het lozen van hemelwater en grondwater in vuilwaterriool worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. PM

#### **Artikel 5.147 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als van de eigenaar van het bouwwerk of het perceel redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van hemelwater of grondwater kan worden geleverd.

### Paragraaf 5.11.3 Grondwater lozen bij sanering

#### **Artikel 5.148 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van grondwater afkomstig van:

- a. een bodemsanering of grondwatersanering; en
- b. een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering.

#### **Artikel 5.149 Oogmerken**

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater; en
- c. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.

#### **Artikel 5.150 Gegevens en bescheiden**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 5.148, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de aard en omvang van de lozing; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 5.151 Lozen van grondwater bij saneringen**

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan grondwater afkomstig van een bodemsanering of grondwatersanering of een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering, worden geloosd op of in de bodem of in een schoonwaterriool.
2. Voor het lozen van dat grondwater op of in de bodem zijn de emissiegrenswaarden de waarden, bedoeld in bijlage XIX bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, gemeten in een steekmonster.
3. Voor het lozen van dat grondwater in een schoonwaterriool zijn de emissiegrenswaarden de waarden, bedoeld in tabel 5.151, gemeten in een steekmonster.

**Tabel 5.151 Emissiegrenswaarden**

| Stof                                                        | Emissiegrenswaarden in µg/l of mg/l |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Naftaleen                                                   | 0,2 µg/l                            |
| PAK's                                                       | 1 µg/l                              |
| BTEX                                                        | 50 µg/l                             |
| Vluchtige organohalogeën-verbindingen uitgedrukt als chloor | 20 µg/l                             |
| Aromatische organohalogeën-verbindingen                     | 20 µg/l                             |
| Minerale olie                                               | 500 µg/l                            |
| Cadmium                                                     | 4 µg/l                              |
| Kwik                                                        | 1 µg/l                              |
| Koper                                                       | 11 µg/l                             |
| Nikkel                                                      | 41 µg/l                             |
| Lood                                                        | 53 µg/l                             |
| Zink                                                        | 120 µg/l                            |
| Chroom                                                      | 24 µg/l                             |
| Onopgeloste stoffen                                         | 50 mg/l                             |

4. Het grondwater wordt niet geloosd in een vuilwaterriool.

#### **Artikel 5.152 Meet- en rekenbepalingen**

1. Op het bemonsteren van afvalwater is NEN 6600-1 van toepassing, en een monster is niet gefiltreerd.
2. Op het conserveren van een monster is NEN-EN-ISO 5667-3 van toepassing.
3. Bij het analyseren van een monster worden onopgeloste stoffen meegenomen, en op het analyseren is van toepassing:
  - a. voor BTEX: NEN-EN-ISO 15680;
  - b. voor polycyclische aromatische koolwaterstoffen: NEN-EN-ISO 17993;
  - c. voor tetrachlooretheen, trichlooretheen, 1,2-dichlooretheen, 1,1,1-trichloorethaan, vinylchloride, de som van de vijf hiervoor genoemde stoffen, monochloorbenzeen, dichloorbenzeen, trichloorbenzenen: NEN-EN-ISO 10301 of NEN-EN-ISO 15680, waarbij voor vinylchloride enkel NEN-EN-ISO 15680 gebruikt kan worden;
  - d. voor minerale olie: NEN-EN-ISO 9377-2 voor minerale olie: NEN-EN-ISO 9377-2;
  - e. voor cadmium, koper, nikkel, lood, zink en chroom: NEN 6966 of NEN-EN-ISO 17294-2 of NEN-EN-ISO 11885, waarbij de elementen worden ontsloten volgens NEN-EN-ISO 15587-1 of NEN-EN-ISO 15587-2;
  - f. voor kwik: NEN-EN-ISO 17294-2 of NEN-EN-ISO 12846 of NEN-EN-ISO 17852, waarbij kwik wordt ontsloten volgens NEN-EN-ISO 15587-1 of NEN-EN-ISO 15587-2;
  - g. voor onopgeloste stoffen: NEN-EN 872;
  - h. voor chloride: NEN-EN-ISO 15682;
  - i. voor cyaniden totaal: NEN-EN-ISO 14403-1 en NEN-EN-ISO 14403-2;
  - j. voor ammonium, nitraat, totaal-fosfaat en sulfaat: NEN-ISO 15923-1;
  - k. voor fluoride: NEN 6589 of NEN 6578;
  - l. voor endosulfan,  $\alpha$ -HCH,  $\gamma$ -HCH (lindaan), DDT (incl. DDD en DDE), aldrin, dieldrin, endrin, hexachloorbutadien en hexachloorbenzeen: NEN-EN 16693;
  - m. voor dichloorpropeen: NEN-EN-ISO 15680;
  - n. voor mecoprop: NEN-EN-ISO 15913;
  - o. voor trichloorfenolen, tetrachloorfenol, dichloorfenolen en pentachloorfenol: NEN-EN 12673;
  - p. voor anthraceen, fenanthreen, chryseen, fluorantheen, benzo(a)anthraceen, benzo(k)fluorantheen, benzo(a)pyreen, benzo(ghi)peryleen en indeno(123cd)pyreen: NEN-EN-ISO 17993;
  - q. voor trihalomethanen (THM): ISO 11423-1;
  - r. voor adsorbeerbare organische halogeenverbindingen (AOX): NEN-EN-ISO 9562;
  - s. voor de zuurgraad (pH): NEN-EN-ISO 10523; en
  - t. voor ijzerverbindingen: NEN-EN-ISO 17294-2.

#### **Paragraaf 5.11.4 Huishoudelijk afvalwater lozen**

#### **Artikel 5.153 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het lozen van huishoudelijk afvalwater.

#### **Artikel 5.154 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de gezondheid;
- b. een doelmatig beheer van afvalwater;
- c. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater;
- d. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
- e. een doelmatig beheer van afvalstoffen.

#### **Artikel 5.155 Informatieplicht: lozen van huishoudelijk afvalwater**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 5.153, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. het aantal inwonerequivalenten dat wordt geloosd;
  - b. de wijze van behandeling van het afvalwater; en
  - c. de verwachte datum van het begin van de activiteit.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het eerste en tweede lid gelden niet voor het lozen van huishoudelijk afvalwater:
  - a. vanuit een spoorvoertuig als bedoeld in artikel 1 van de Spoorwegwet; of
  - b. op militaire oefenterreinen in het kader van militaire oefeningen.

#### **Artikel 5.156 Geen voedselvermaling**

Huishoudelijk afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen in een huishouden en daarmee samenhangende activiteiten, dat afvalstoffen bevat die door versnijdende of vermalende apparatuur zijn versneden of vermalen, wordt niet geloosd.

#### **Artikel 5.157 Lozen van huishoudelijk afvalwater**

1. Met het oog op het voorkomen van verontreiniging van de bodem wordt huishoudelijk afvalwater alleen op of in de bodem geloosd als het lozen plaatsvindt buiten een bebouwde kom of binnen een bebouwde kom van waaruit stedelijk afvalwater wordt geloosd met een vervuilingswaarde van minder dan 2000 inwonerequivalenten, en de afstand tot het dichtstbijzijnde vuilwaterriool of een zuiveringstechnisch werk waarop kan worden aangesloten meer bedraagt dan:
  - a. 40 m bij niet meer dan 10 inwonerequivalenten;
  - b. 100 m bij meer dan 10 maar minder dan 25 inwonerequivalenten;
  - c. 600 m bij 25 of meer inwonerequivalenten maar minder dan 50 inwonerequivalenten;
  - d. 1.500 m bij 50 of meer inwonerequivalenten maar minder dan 100 inwonerequivalenten;
  - e. 3.000 m bij 100 of meer inwonerequivalenten.
2. De afstand, bedoeld in het eerste lid, wordt berekend:
  - a. vanaf de kadastrale grens van het perceel waar het huishoudelijk afvalwater vrijkomt; en
  - b. langs de kortste lijn waarlangs de afvoerleidingen zonder overwegende bezwaren kunnen worden aangelegd.
3. In afwijking van het tweede lid, aanhef en onder a, wordt de afstand tot het dichtstbijzijnde vuilwaterriool of zuiveringstechnisch werk bij voortzetting van het lozen van huishoudelijk afvalwater op of in de bodem dat voor 1 juli 1990 al plaatsvond, berekend vanaf het gedeelte van het gebouw dat zich het dichtst bij een vuilwaterriool of een zuiveringstechnisch werk bevindt.
4. In afwijking van het eerste lid kan huishoudelijk afvalwater in de bodem worden geloosd:
  - a. vanuit een spoorvoertuig als bedoeld in artikel 1 van de Spoorwegwet; of
  - b. op militaire oefenterreinen in het kader van militaire oefeningen.

#### **Artikel 5.158 Zuiveringsvoorziening huishoudelijk afvalwater**

1. Met het oog op het voorkomen van verontreiniging van de bodem wordt huishoudelijk afvalwater dat wordt geloosd op of in de bodem, geleid via een zuiveringsvoorziening.
2. Voor dat afvalwater zijn de emissiegrenswaarden de waarden, bedoeld in tabel 5.158.

**Tabel 5.158 Emissiegrenswaarden**

| Stof                         | Emissiegrenswaarden in mg/l  |              |
|------------------------------|------------------------------|--------------|
|                              | Representatief etmaalmonster | Steekmonster |
| -                            |                              |              |
| Biochemisch zuurstofverbruik | 30 mg/l                      | 60 mg/l      |
| Chemisch zuurstofverbruik    | 150 mg/l                     | 300 mg/l     |
| Onopgeloste stoffen          | 30 mg/l                      | 60 mg/l      |

3. Als het huishoudelijk afvalwater minder dan zes inwonerequivalenten bevat kan het, in afwijking van het tweede lid, voor vermenging met ander afvalwater worden geleid door een septictank:
  - a. met een nominale inhoud van 6 m<sup>3</sup> of meer, volgens NEN-EN 12566-1, en met een hydraulisch rendement van niet meer dan 10 g, volgens annex B van NEN-EN 12566-1; of

- b. die is geplaatst voor 1 januari 2009 en is afgestemd op de hoeveelheid afvalwater dat wordt geloosd.
- 4. Het eerste en tweede lid gelden niet voor het lozen van huishoudelijk afvalwater:
  - a. vanuit een spoorvoertuig als bedoeld in artikel 1 van de Spoorwegwet; of
  - b. op militaire oefenterreinen in het kader van militaire oefeningen.

#### **Artikel 5.159 Meet- en rekenbepalingen**

- 1. Op het bemonsteren van afvalwater is NEN 6600-1 van toepassing, en een monster is niet gefiltreerd.
- 2. Op het conserveren van een monster is NEN-EN-ISO 5667-3 van toepassing.
- 3. Bij het analyseren van een monster worden onopgeloste stoffen meegenomen, en op het analyseren is van toepassing:
  - a. voor biochemisch zuurstofverbruik: NEN-EN-ISO 5815-1/2; en
  - b. voor chemisch zuurstofverbruik: NEN-ISO 15705.

#### **Paragraaf 5.11.5 Koelwater lozen**

#### **Artikel 5.160 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van koelwater dat niet afkomstig is van een milieu-belastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

#### **Artikel 5.161 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater;  
en
- c. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.

#### **Artikel 5.162 Informatieplicht: lozen van koelwater**

- 1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 5.160, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de maximale warmtevracht; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
- 2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 5.163 Koelwater**

- 1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan koelwater worden geloosd in schoonwaterriool.
- 2. Koelwater wordt alleen in een vuilwaterriool geloosd als het lozen in een schoonwaterriool of op een oppervlaktewaterlichaam redelijkerwijs niet mogelijk is.
- 3. Aan het te lozen koelwater worden geen chemicaliën toegevoegd.

#### **Paragraaf 5.11.6 Afvalwater lozen bij onderhoudswerkzaamheden aan bouwwerken**

#### **Artikel 5.164 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het lozen van afvalwater afkomstig van reinigingswerkzaamheden, conserveringswerkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden aan bouwwerken.

#### **Artikel 5.165 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater;  
en
- c. het beschermen van het milieu, waaronder:
  1. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
  2. een doelmatig beheer van afvalstoffen.

#### **Artikel 5.166 Periodiek reinigen**

Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater wordt afvalwater afkomstig van reinigingswerkzaamheden, conserveringswerkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden aan bouwwerken niet in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater of op of in de bodem geloosd, tenzij het gaat om afvalwater afkomstig van reinigingswerkzaamheden die periodiek worden uitgevoerd en waarbij alleen vuilafzetting wordt verwijderd.

#### **Paragraaf 5.11.7 Afvalwater lozen bij opslaan en overslaan van goederen**

#### **Artikel 5.167 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het lozen van afvalwater afkomstig van het opslaan en overslaan van goederen.

#### **Artikel 5.168 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater;  
en
- c. het beschermen van het milieu, waaronder:
  1. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
  2. een doelmatig beheer van afvalstoffen.

#### **Artikel 5.169 Inerte goederen**

Voor de toepassing van deze afdeling worden in ieder geval de volgende goederen als inerte goederen beschouwd, voor zover deze niet verontreinigd zijn:

- a. bouwstoffen als bedoeld in paragraaf 4.123 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- b. grond en baggerspecie als bedoeld in paragraaf 4.124 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- c. A-hout en ongeshredderd B-hout;
- d. snoeihout;
- e. banden van voertuigen;
- f. autowrakken bij een autodemontagebedrijf waaruit alle vloeistoffen zijn afgetapt en wrakken van tweewielige motorvoertuigen bij een demontagebedrijf voor tweewielige motorvoertuigen waaruit alle vloeistoffen zijn afgetapt;
- g. straatmeubilair;
- h. tuinmeubilair;
- i. aluminium, ijzer en roestvrij staal;
- j. kunststof anders dan lege, ongereinigde verpakkingen van voedingsmiddelen, smeerolie, verf, lak of drukinkt, gewasbeschermingsmiddelen, biociden of gevaarlijke stoffen;
- k. kunststofgeïsoleerde kabels anders dan oliedrukkabels, gepantserde papier-loodkabels en papiergeïsoleerde grondkabels;
- l. papier en karton;
- m. textiel en tapijt; en
- n. vlakglas.

#### **Artikel 5.170 Informatieplicht: lozen van afvalwater afkomstig van het opslaan en overslaan van goederen**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 5.167, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de opgeslagen goederen; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Dit artikel is niet van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van wonen.

#### **Artikel 5.171 Lozen bij opslaan van inerte goederen**

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan afvalwater dat in contact is geweest met opgeslagen inerte goederen, worden geloosd op of in de bodem of in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater.
2. Dat afvalwater wordt alleen in een vuilwaterriool geloosd, als het lozen op of in de bodem, op een oppervlaktewaterlichaam of in een schoonwaterriool redelijkerwijs niet mogelijk is.
3. Voor het lozen van dat afvalwater in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater is de emissiegrenswaarde voor onopgeloste stoffen 300 mg/l, gemeten in een steekmonster.
4. Als de opgeslagen inerte goederen worden bevochtigd, wordt afvalwater dat met opgeslagen goederen in contact is geweest, zoveel mogelijk voor dit bevochtigen gebruikt.
5. Het tweede tot en met vierde lid zijn niet van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van wonen.

#### **Artikel 5.172 Meet- en rekenbepalingen**

1. Op het bemonsteren van afvalwater is NEN 6600-1 van toepassing, en een monster is niet gefiltreerd.
2. Op het conserveren van een monster is NEN-EN-ISO 5667-3 van toepassing.
3. Op het analyseren van onopgeloste stoffen is NEN-EN 872 van toepassing.

#### **Artikel 5.173 Uitzondering voorgeschreven lozingsroute bij opslaan van lekkende, uitlogende en vermestende goederen**

Als in de waterschapsverordening een andere lozingsroute is toegestaan, wordt, in afwijking van artikel 4.1057, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, het te lozen afvalwater, bedoeld in dat artikel, geloosd in een vuilwaterriool of via die andere route.

#### **Paragraaf 5.11.8 Afvalwater lozen vanuit gemeentelijke voorzieningen voor inzameling en transport van afvalwater**

#### **Artikel 5.174 Toepassingsbereik**

De regels in de paragraaf zijn van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig uit:

- a. een openbaar ontwateringsstelsel of een openbaar hemelwaterstelsel; en
- b. een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet.

#### **Artikel 5.175 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de gezondheid;
- b. een doelmatig beheer van afvalwater;
- c. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater; en
- d. het beschermen van het milieu, waaronder:
  1. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
  2. een doelmatig beheer van afvalstoffen.

#### **Artikel 5.176 Lozen vanuit openbaar hemelwaterstelsel en openbaar ontwateringsstelsel**

Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan het afvalwater afkomstig uit een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar ontwateringsstelsel worden geloosd op of in de bodem, als dat

stelsel voorkomt op het in het gemeentelijk rioleringsplan of een gemeentelijk rioleringsprogramma opgenomen overzicht van voorzieningen en maatregelen als bedoeld in artikel 2.16, eerste lid, onder a, onder 1° en 2°, van de Omgevingswet, en dat stelsel volgens dat plan of programma is uitgevoerd en wordt beheerd.

#### **Artikel 5.177 Lozen van huishoudelijk afvalwater vanuit andere systemen**

Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan huishoudelijk afvalwater afkomstig uit een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet, worden geloosd op of in de bodem, als dat systeem voorkomt op het in het gemeentelijk rioleringsplan of een gemeentelijk rioleringsprogramma opgenomen overzicht van die systemen en volgens dat plan of programma is uitgevoerd en wordt beheerd.

#### ***Paragraaf 5.11.9 Afvalwater lozen bij schoonmaken drinkwaterleidingen***

#### **Artikel 5.178 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van het schoonmaken en in gebruik nemen van middelen voor het opslaan, transporteren en distribueren van drinkwater of warm tapwater als bedoeld in artikel 1 van de Drinkwaterwet of van huishoudwater als bedoeld in artikel 1 van het Drinkwaterbesluit.

#### **Artikel 5.179 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de gezondheid;
- b. een doelmatig beheer van afvalwater;
- c. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater;  
en
- d. het beschermen van het milieu, waaronder:
  1. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
  2. een doelmatig beheer van afvalstoffen.

#### **Artikel 5.180 Schoonmaken drinkwaterleidingen**

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan afvalwater dat vrijkomt bij het schoonmaken en in gebruik nemen van de middelen voor opslag, transport en distributie van drinkwater of warm tapwater, worden geloosd op of in de bodem of in een schoonwaterriool.
2. Dat afvalwater wordt alleen in een vuilwaterriool geloosd als het lozen op of in de bodem, op een oppervlaktewaterlichaam of in een schoonwaterriool redelijkerwijs niet mogelijk is.
3. Bij het lozen op of in de bodem ontstaat geen wateroverlast.
4. Aan het water dat wordt gebruikt voor het schoonmaken en dat wordt geloosd op of in de bodem of in een schoonwaterriool worden geen chemicaliën toegevoegd.

#### ***Paragraaf 5.11.10 Afvalwater lozen bij calamiteitenoefeningen***

#### **Artikel 5.181 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater dat vrijkomt bij een calamiteitenoefening.
2. Het eerste lid geldt niet voor het lozen van afvalwater afkomstig van een permanente voorziening voor het oefenen van brandbestrijdingstechnieken, bedoeld in artikel 3.259 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

#### **Artikel 5.182 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater;  
en

- c. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.

#### **Artikel 5.183 Informatieplicht: lozen bij calamiteitenoefeningen**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 5.181, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de aard en omvang van de activiteit; en
  - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 5.184 Lozen bij calamiteitenoefeningen**

Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan afvalwater dat vrijkomt bij een calamiteitenoefening worden geloosd op of in de bodem of in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater.

#### *Paragraaf 5.11.11 Afvalwater lozen bij telen, kweken, spoelen of sorteren van gewassen*

#### **Artikel 5.185 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van het telen, kweken, spoelen of sorteren van gewassen, als een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat.

#### **Artikel 5.186 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater; en
- c. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.

#### **Artikel 5.187 Informatieplicht: Lozen bij telen, kweken, spoelen of sorteren van gewassen**

1. Ten minste vier weken voor het begin van het lozen, bedoeld in de artikelen 5.189 en 5.190, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de aard en omvang van de lozing;
  - b. de plaats van de lozingspunten; en
  - c. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 5.188 Recirculatie bij grondgebonden teelt in een kas**

In afwijking van artikel 4.791I van het Besluit activiteiten leefomgeving hoeft bij het lozen van drainagewater afkomstig van het telen van gewassen in een kas die op materiaal groeien dat in verbinding staat met de ondergrond geen recirculatiesysteem aanwezig en in gebruik te zijn, als hergebruik van drainagewater niet doelmatig is en het lozen is aangevangen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

#### **Artikel 5.189 Lozen bij spoelen van biologisch geteelde gewassen**

1. In afwijking van artikel 4.761, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt te lozen afvalwater afkomstig van het spoelen van biologisch geteelde gewassen, gelijkmatig verspreid over landbouwgronden of geloosd in een vuilwaterriool.
2. Voor het lozen van dat afvalwater in een vuilwaterriool is de emissiegrenswaarde voor onopgeloste stoffen 300 mg/l, gemeten in een steekmonster.

3. Als in de waterschapsverordening een andere lozingsroute is toegestaan, wordt het te lozen afvalwater, bedoeld in het eerste lid, gelijkmatig verspreid over landbouwgronden, geloosd in een vuilwaterriool of geloosd via die andere route.

#### **Artikel 5.190 Lozen bij sorteren van biologisch geteeld fruit**

1. In afwijking van artikel 4.773, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt te lozen afvalwater afkomstig van het sorteren van biologisch geteeld fruit, gelijkmatig verspreid over landbouwgronden of geloosd in een vuilwaterriool.
2. Voor het lozen van dat afvalwater in een vuilwaterriool is de emissiegrenswaarde voor onopgeloste stoffen 300 mg/l, gemeten in een steekmonster.
3. Als in de waterschapsverordening een andere lozingsroute is toegestaan, wordt het te lozen afvalwater, bedoeld in het eerste lid, gelijkmatig verspreid over landbouwgronden, geloosd in een vuilwaterriool of geloosd via die andere lozingsroute.

#### **Artikel 5.191 Uitzondering voorgeschreven lozingsroute afvalwater uit een gebouw**

Als in de waterschapsverordening een andere lozingsroute is toegestaan, wordt, in afwijking van artikel 4.795, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, het te lozen afvalwater, bedoeld in dat artikel, gelijkmatig verspreid over landbouwgronden of geloosd in een vuilwaterriool of via die andere route.

#### **Artikel 5.192 Meet- en rekenbepalingen**

1. Op het bemonsteren van afvalwater is NEN 6600-1 van toepassing, en een monster is niet gefiltreerd.
2. Op het conserveren van een monster is NEN-EN-ISO 5667-3 van toepassing.
3. Op het analyseren van onopgeloste stoffen is NEN-EN 872 van toepassing.

#### ***Paragraaf 5.11.12 Afvalwater lozen bij maken van betonmortel***

#### **Artikel 5.193 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van het reinigen van installaties en voorzieningen voor het maken van betonmortel en het inwendig reinigen van voertuigen waarin betonmortel is vervoerd, als een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat.

#### **Artikel 5.194 Oogmerken**

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. een doelmatig beheer van afvalwater;
- b. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater;  
en
- c. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.

#### **Artikel 5.195 Informatieplicht: lozen bij maken van betonmortel**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel 5.193, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over:
  - a. de lozingsroute;
  - b. de aard en omvang van de lozing; en
  - c. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

### **Artikel 5.196 Water**

1. In aanvulling op artikel 4.140, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving kan te lozen afvalwater afkomstig van het reinigen van installaties en voorzieningen voor het maken van betonmortel en het inwendig reinigen van voertuigen waarin betonmortel is vervoerd, ook worden geloosd in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater.
2. Voor het lozen van dat afvalwater in een schoonwaterriool zijn de emissiegrenswaarden de waarden, bedoeld in tabel 5.196 gemeten in een steekmonster.

**Tabel 5.196 Emissiegrenswaarden**

| Stof                      | Emissiegrenswaarden |
|---------------------------|---------------------|
|                           | in mg/l             |
| Onopgeloste stoffen       | 100 mg/l            |
| Chemisch zuurstofverbruik | 200 mg/l            |

3. Voor het lozen van dat afvalwater in een vuilwaterriool is de emissiegrenswaarde voor onopgeloste stoffen 300 mg/l, gemeten in een steekmonster.

### **Artikel 5.197 Meet- en rekenbepalingen**

1. Op het bemonsteren van afvalwater is NEN 6600-1 van toepassing, en een monster is niet gefiltreerd.
2. Op het conserveren van een monster is NEN-EN-ISO 5667-3 van toepassing.
3. Bij het analyseren van een monster worden onopgeloste stoffen meegenomen, en op het analyseren is van toepassing:
  - a. voor chemisch zuurstofverbruik: NEN-ISO 15705; en
  - b. voor onopgeloste stoffen: NEN-EN 872.

### **Afdeling 5.12 Woonruimte**

#### **Paragraaf 5.12.1 Beroep of bedrijf aan huis**

### **Artikel 5.198 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

### **Artikel 5.199 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. het bieden van ruimte voor economische activiteiten.

### **Artikel 5.200 Specifieke zorgplicht**

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 4.4, houdt voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in ieder geval in dat:

- a. onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving wordt voorkomen;
- b. geluidhinder wordt voorkomen of beperkt;
- c. geurhinder wordt voorkomen of beperkt; en
- d. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein.

### **Artikel 5.201 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bedrijfsmatige activiteiten**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bedrijfsmatige activiteiten aan huis uit te oefenen.

-

**Artikel 5.202 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning bedrijfsmatige activiteiten**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van het aantal werknemers dat zal worden aangenomen;
- b. een beschrijving van de activiteiten in relatie tot onevenredige hinder; en
- c. een motivatie dat, en op welke manier, verkeers- of parkeeroverlast wordt voorkomen.

**Artikel 5.203 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bedrijfsmatige activiteiten**

De omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel 6.120, onevenredig worden geschaad.

**Artikel 5.204 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis**

1. Een beroep of bedrijf aan huis wordt door de hoofdbewoners van het perceel uitgeoefend.
2. De bruto oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend is ten hoogste 30% van de totale begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel, tot een maximum van 60m<sup>2</sup> in het buitengebied en 50m<sup>2</sup> in de bebouwde kom.
3. Het parkeren van auto's van gasten dient bij bedrijfsmatige activiteiten op eigen terrein plaats te vinden.
4. Horeca-activiteiten mogen niet worden uitgeoefend.

F

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 6 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruikruimte**

[Gereserveerd]

**Afdeling 6.1 Algemeen****Artikel 6.1 Toepassingsbereik**

Met uitzondering van afdeling 6.1 is een paragraaf in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald.

**Artikel 6.2 Aanwijzing gebieden omgevingsveiligheid**

1. Er is een aandachtsgebied plaatsgebonden risico.
2. Er is een risicogebied externe veiligheid als bedoeld in artikel 5.16 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
3. Er is een belemmeringengebied buisleidingen als bedoeld in artikel 5.18 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

**Artikel 6.3 Normadressaat**

Aan de hoofdstukken 4 en 6 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

**Artikel 6.4 Maatwerkvoorschriften**

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald.

2. Een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk worden verbonden, over de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald.
3. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.
4. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.
5. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.
6. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in dit hoofdstuk worden de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, in acht genomen.

### **Artikel 6.5 Specifieke zorgplicht**

Degene die een activiteit als bedoeld in dit hoofdstuk verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen; voor zover deze niet kunnen worden voorkomen;
- b. die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

### **Artikel 6.6 Algemene gegevens bij een melding**

Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

- a. de aanduiding van de activiteit;
- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
- d. de dagtekening.

### **Artikel 6.7 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden**

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders, worden die ondertekend en voorzien van:

- a. de aanduiding van de activiteit;
- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
- d. de dagtekening.

### **Artikel 6.8 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat**

1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in de artikelen artikel 6.6 of artikel 6.7, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voor de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

### **Artikel 6.9 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders**

1. Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om te bezien of de algemene regels in dit hoofdstuk en maatwerkvoorschriften op grond van dit hoofdstuk voor de activiteit toereikend zijn gezien de ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van de fysieke leefomgevingen de ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
2. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.

**Artikel 6.10 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

[Gereserveerd]

**Artikel 6.11 Gelijkwaardige maatregelen (algemeen)**

[Gereserveerd]

**Artikel 6.12 Informeren over een ongewoon voorval**

[Gereserveerd]

**Artikel 6.13 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval**

1. Zodra de volgende gegevens en bescheiden bekend zijn, worden ze verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders:
  - a. informatie over de oorzaken van het ongewoon voorval en de omstandigheden waaronder het ongewoon voorval zich heeft voorgedaan;
  - b. informatie over de vrijgekomen stoffen en hun eigenschappen;
  - c. andere gegevens die nodig zijn om de aard en de ernst van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving te kunnen inschatten; en
  - d. informatie over de maatregelen die zijn getroffen of worden overwogen om de nadelige gevolgen van het ongewoon voorval te voorkomen als bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de Omgevingswet.
2. Het eerste lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

**Artikel 6.14 Informeren over bijzondere omstandigheden die geen ongewoon voorval zijn**

[Gereserveerd]

**Artikel 6.15 Maatregelen bij bijzondere omstandigheden in de fysieke leefomgeving**

[Gereserveerd]

**Artikel 6.16 Omgevingsvergunning afwijken van regels in dit omgevingsplan**

Voor zover voor een activiteit in dit hoofdstuk is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels, geldt deze bepaling als verbod om de activiteit zonder omgevingsvergunning te verrichten.

**Artikel 6.17 Algemene beoordelingsregel**

1. Dit artikel is van toepassing op het verrichten van activiteiten, bedoeld in:
  - a. [PM paragrafen uit hoofdstuk 5 waar het tweede lid voor zou moeten gelden]
2. Voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid waarvoor overeenkomstig de daarop toepasselijke beoordelingsregels geen omgevingsvergunning kan worden verleend, of die niet overeenkomstig de voor de activiteit geldende algemene regels kan worden uitgevoerd, kan een omgevingsvergunning worden verleend als:

[beoordelingscriteria en aanduiding van het bredere doel (art. 2.2) wat ondanks de genoemde strijd met hoofdstuk 5 toch tot een vergunning kan leiden, bijv.

- a. er geen geschikte alternatieven zijn en het doorgang vinden van de activiteit noodzakelijk is met het oog op een van de doelen, bedoeld in artikel 2.1;
- b. de voor een of meer omgevingswaarden, bedoeld in artikel <PM>, of omgevingsdoelen bedoeld in artikel <PM> nadelige gevolgen van de activiteit niet leiden tot [PM een overkoepelend belang] of tot een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties; en
- c. het met weigering van de omgevingsvergunning of handhaving van de algemene regel, bedoeld in de aanhef, te dienen belang onevenredig is in verhouding tot het oogmerk van de activiteit.

3. Bij de toepassing van het tweede lid, weegt het college van burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij de activiteit betrokken omgevingswaarden of omgevingsdoelen, bedoeld in artikel <PM specificeer>, af voor zover niet uit een instructieregel, dit omgevingsplan of de aard van de betrokken activiteit een beperking voortvloeit.

## **Afdeling 6.2 Activiteiten met milieugebruiksruimte**

### ***Paragraaf 6.2.1 Geluidveroorzakende activiteit verrichten - rustige woonwijk I***

#### **Artikel 6.18 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte die geluid veroorzaken.
2. Deze paragraaf gaat niet over:
  - a. evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen;
  - b. windturbines en windparken;
  - c. civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
  - d. spoorvoertuigen op spoorwegemplacements die onderdeel zijn van een hoofdspoorweg of een bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg;
  - e. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen; en
  - f. de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval.

#### **Artikel 6.19 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- b. het beschermen tegen geluidhinder; en
- c. het bevorderen van gezonde woon- en leefomgeving.

#### **Artikel 6.20 Waar waarden gelden**

1. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
  - a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
    1. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of
    2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen; en
  - b. op een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.
2. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden niet voor:
  - a. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel; en
  - b. het geluid van een activiteit op geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding met die activiteit.

#### **Artikel 6.21 Samenhangende activiteiten**

In deze paragraaf worden voor de regels over geluid als één activiteit beschouwd:

- a. activiteiten als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
- b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
  1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
  2. elkaar functioneel ondersteunen.

#### **Artikel 6.22 Geluid op een geluidgevoelig gebouw**

1. Bij het verrichten van een geluidveroorzakende activiteit, bedoeld in artikel 6.18, eerste lid, is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet meer is dan de waarden, bedoeld in tabel 6.22.

**Tabel 6.22**

| -                                                                             | 07.00-19.00 uur | 19.00-23.00 uur | 23.00-07.00 uur |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten | 45 dB (A)       | 40 dB (A)       | 35 dB (A)       |
| Maximaal geluidniveau $L_{A_{max}}$ als gevolg van activiteiten               | 65 dB (A)       | 60 dB (A)       | 55 dB (A)       |

2. De waarden in het eerste lid zijn niet van toepassing op onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is.

**Artikel 6.23 Geluid binnen geluidgevoelige ruimte binnen geluidgevoelig gebouw**

1. Bij het verrichten van de geluidveroorzakende activiteit, bedoeld in artikel 6.18, eerste lid, is het geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen niet meer dan de waarden, bedoeld in tabel 6.23.

**Tabel 6.23**

| -                                                                                          | 07.00-19.00 uur | 19.00-23.00 uur | 23.00-07.00 uur |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten              | 35 dB (A)       | 30 dB (A)       | 25 dB (A)       |
| Maximaal geluidniveau $L_{A_{max}}$ veroorzaakt door aandrijf geluid van transportmiddelen | -               | 55 dB (A)       | 55 dB (A)       |
| Maximaal geluidniveau $L_{A_{max}}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden                   | -               | 45 dB (A)       | 45 dB (A)       |

2. Het eerste lid is niet van toepassing als:
- overwegende bezwaren van bouwkundige aard bestaan tegen het treffen van maatregelen aan de gevel die nodig zijn om te voldoen aan de grenswaarden, bedoeld in het eerste lid; en
  - als andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidswering zoveel mogelijk te verbeteren en die andere maatregelen getroffen worden.
3. Het eerste lid is niet van toepassing als:
- de eigenaar van het geluidgevoelig gebouw weigert mee te werken aan het onderzoek naar het geluid door activiteiten in geluidgevoelige ruimten binnen zijn gebouw en naar de noodzakelijke geluidswerende maatregelen; of
  - de eigenaar weigert geluidswerende maatregelen te laten aanbrengen.
4. De waarden in het eerste lid zijn niet van toepassing op onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is.

**Artikel 6.24 Algemene regels horeca**

In het geval dat bij een horeca activiteit versterkt muziekgeluid wordt geproduceerd moeten de ramen of deuren gesloten worden gehouden, met uitzondering van de toegangsdeur voor het onmiddellijk doorlaten van personen en goederen.

**Artikel 6.25 Algemene regels stemgeluid**

1. De volgende activiteiten zijn geluidveroorzakende activiteiten waarbij een verwachting is van overmatig stemgeluid:
- het aanleggen of uitbreiden van een speelplaats of schoolplein;
  - het aanleggen of uitbreiden van een horeca met terras;

- c. het aanleggen of uitbreiden van een buitenbad; en
  - d. het aanleggen of uitbreiden van een sportveld.
2. Het starten of het uitbreiden van een geluidveroorzakende activiteit waarbij een verwachting is van overmatig stemgeluid is toegestaan als voldaan wordt aan de afstanden opgenomen in tabel 6.25.

**Tabel 6.25 Afstanden activiteiten met overmatig stemgeluid**

| Activiteit                                                 | Minimale afstand tussen de activiteit en geluidgevoelige gebouwen |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Aanleggen of uitbreiden van een speelplaats of schoolplein | 30 m                                                              |
| Het aanleggen of uitbreiden van een horeca met terras      | 50 m                                                              |
| Het aanleggen of uitbreiden van een buitenbad              | 200 m                                                             |
| Het aanleggen of uitbreiden van een sportveld              | 50 m                                                              |

### **Artikel 6.26 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit als bedoeld in artikel 6.25, eerste lid, te verrichten, als niet wordt voldaan aan de afstanden opgenomen in tabel 6.25.

### **Artikel 6.27 Bijzondere aanvraagvereisten**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de afstand tussen grens van de activiteit en de geluidgevoelige gebouwen;
- b. een akoestisch rapport; en
- c. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft.

### **Artikel 6.28 Specifieke beoordelingsregels**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Artikel 6.29 Meldingsplicht**

1. Het is verboden een geluidveroorzakende activiteit te starten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
2. Een melding bevat een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de waarden, bedoeld in tabel 6.22 en tabel 6.23.

### **Paragraaf 6.2.2 Geluid door wegen of spoorwegen**

#### **Artikel 6.30 Toepassingsbereik**

1. Deze paragraaf gaat over het veroorzaken van geluid door het aanleggen of wijzigen van een gemeentelijke weg of spoorweg niet aangewezen in de provinciale verordening.
2. Onder het wijzigen van een gemeentelijke weg wordt verstaan:
  - a. het verplaatsen van een of meer rijstroken met meer dan 2 m;
  - b. het verhogen of verlagen van de rijstroken met meer dan 1 m;
  - c. een toename van het aantal rijstroken, niet zijnde voorsorteerstroken en in- en uitvoegstroken;
  - d. het vervangen van een wegdek door een minder stil wegdek; of
  - e. het verwijderen van geluidbeperkende maatregelen bestaande uit werken of bouwwerken langs de weg.

#### **Artikel 6.31 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat;

- b. het beschermen tegen geluidhinder; en
- c. het bevorderen van gezonde woon- en leefomgeving.

#### **Artikel 6.32 Waar waarden gelden**

- 1. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
  - a. Op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
    - 1. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of
    - 2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen; en
  - b. op een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.
- 2. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden niet voor:
  - a. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel; en
  - b. het geluid van een activiteit op geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding met die activiteit.

#### **Artikel 6.33 Geluid op een geluidgevoelig gebouw**

Bij het wijzigen of aanleggen van een weg, bedoeld in artikel 6.30, is:

- a. het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet meer is dan 53 L<sub>den</sub>; of
- b. leidt de wijziging niet tot een toename van het geluid op een geluidgevoelig gebouwen ten opzichte van het geluid op het geluidgevoelig gebouw voor de wijziging.

#### **Artikel 6.34 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw toe te voegen binnen een geluidsaandachtsgebied, als daarbij niet wordt voldaan aan de waarde 53 L<sub>den</sub>.

#### **Artikel 6.35 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een akoestisch rapport waaruit de mate van geluidbelasting op een geluidgevoelige gebouw blijkt en dat inzicht geeft in de maatregelen die worden genomen met het oog op de bescherming van de gezondheid;
- b. een plan van de beoogde aanleg of wijziging van de weg; en
- c. een overzicht van de geluidgevoelige gebouwen binnen het (toekomstige) geluidsaandachtsgebied van de weg.

#### **Artikel 6.36 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de waarde, bedoeld in artikel 6.33, onder a, te voldoen;
- b. de overschrijding van de waarde, bedoeld in artikel 6.33, onder a, door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
- c. de geluidbeperkende maatregelen, bedoeld onder b, doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
- d. het geluid niet meer is dan 68 dB L<sub>den</sub>; en
- e. geluidswerende maatregelen worden getroffen om de binnenwaarde van de geluidbelasting niet te laten toenemen.

#### **Artikel 6.37 Meldingsplicht**

- 1. Het is verboden een weg aan te leggen of te wijzigen zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

2. Een melding bevat een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de waarden, bedoeld in artikel 6.33, onder a, en artikel 6.36, onder d.

#### Paragraaf 6.2.3 Geluidgevoelig gebouw toevoegen

#### **Artikel 6.38 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw.

#### **Artikel 6.39 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- b. het beschermen tegen geluidhinder; en
- c. het bevorderen van gezonde woon- en leefomgeving.

#### **Artikel 6.40 Waar waarden gelden**

1. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
  - a. Op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
    1. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of
    2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen; en
  - b. op een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.
2. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden niet voor:
  - a. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel; en
  - b. het geluid van een activiteit op geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding met die activiteit.

#### **Artikel 6.41 Geluid op een geluidgevoelig gebouw**

Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw is het geluid niet meer dan de waarden bedoeld in artikel 6.41.

**Tabel 6.41**

| -                                                                            | 07.00-19.00 uur | 19.00-23.00 uur | 23.00-07.00 uur |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ als gevolg van activiteiten | 50 dB (A)       | 45 dB (A)       | 40 dB (A)       |
| Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$                                            | -               | 70 dB (A)       | 70 dB (A)       |
| Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden       | -               | 65 dB (A)       | 65 dB (A)       |

#### **Artikel 6.42 Meldingsplicht**

1. Het is verboden een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidsgevoelige ruimte binnen geluidgevoelig gebouw toe te voegen zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
2. Een melding bevat een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de waarden, bedoeld in tabel 6.41.

#### Paragraaf 6.2.4 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen een geluidaanbachtgebied

#### **Artikel 6.43 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaanbachtgebied.

#### **Artikel 6.44 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- b. het beschermen tegen geluidhinder; en
- c. het bevorderen van gezonde woon- en leefomgeving.

#### **Artikel 6.45 Waar waarden gelden**

1. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
  - a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
    1. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of
    2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen.
  - b. voor zover er binnen 10 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht geen geluidgevoelig gebouw is gelegen en geen geluidgevoelig gebouw kan worden toegevoegd op basis van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.49 of een melding als bedoeld in artikel 6.48: op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht, voor zover het de normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau betreft; en
  - c. op een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen; en
  - d. in de buitenruimte: in het midden van de buitenruimte op 1,20 m hoogte.
2. De waarden in deze paragraaf voor het geluid door een activiteit gelden niet voor:
  - a. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel; en
  - b. het geluid van een activiteit op geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding met die activiteit.

#### **Artikel 6.46 Niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen**

Onder een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen wordt verstaan een gevel waaraan bouwkundige maatregelen worden getroffen die:

- a. een gevel die geen te openen delen bevat anders dan een gemeenschappelijke doorgang; of
- b. een gevel waarbij het geluid bij de openen delen die direct grenzen aan een verblijfsgebied, zodanig geweerd wordt dat het geluid bij de openen delen niet hoger is dan de in het omgevingsplan vastgelegde grenswaarde.

#### **Artikel 6.47 Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw**

1. Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw is het geluid niet meer dan de waarde, bedoeld in tabel 6.47.

**Tabel 6.47**

| Geluidbronssoort  | Waarde       |
|-------------------|--------------|
| Provinciale wegen | 50 $L_{den}$ |
| Rijkswegen        |              |
| Gemeentewegen     | 53 $L_{den}$ |
| Hoofdspoorwegen   | 55 $L_{den}$ |

2. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
  - a. gelden de waarden in  $L_{night}$  niet; en
  - b. wordt in tabel 6.47 gelezen voor « $L_{den}$ »: » $L_{de}$ ».

3. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
  - a. gelden de waarden in  $L_{\text{night}}$  niet; en
  - b. wordt in tabel 6.47 gelezen voor « $L_{\text{den}}$ »: « $L_{\text{day}}$ ».

#### **Artikel 6.48 Meldingsplicht**

1. Het is verboden een geluidgevoelig gebouw toe te voegen waarbij voldaan wordt aan de waarde, bedoeld in tabel 6.47, zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
2. Een melding bevat een akoestisch rapport waaruit de mate van geluidbelasting op het geluidgevoelige gebouw blijkt.

#### **Artikel 6.49 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw toe te voegen binnen een geluidaanachtsgebied, als daarbij niet wordt voldaan aan de waarde, bedoeld in tabel 6.47.

#### **Artikel 6.50 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een akoestisch rapport waaruit de mate van geluidbelasting op het geluidgevoelige gebouw blijkt en dat inzicht geeft in de maatregelen die worden genomen met het oog op de bescherming van de gezondheid;
- b. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. bij grondgebonden woningen: het geluid op de gevel van de begane grond;
- d. bij gestapelde woningen: het geluid op de gevel ter plaatse van te openen delen; en
- e. het aantal woningen of de bruto vloeroppervlak in  $m^2$  van de activiteit

#### **Artikel 6.51 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de waarde, bedoeld in tabel 6.47 te voldoen;
  - b. de overschrijding van de waarde, bedoeld in tabel 6.47 door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
  - c. de geluidbeperkende maatregelen, bedoeld onder b, doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
  - d. het geluid niet meer is dan de grenswaarden, bedoeld in tabel 6.51;
  - e. het geluidgevoelige gebouw heeft ten minste één geluidluwe zijde waar het gezamenlijk geluid van de verkeerswegen voldoet aan 55 dB  $L_{\text{cum}}$ ;
  - f. ten minste één slaapvertrek grenst aan de geluidluwe zijde, bedoeld onder e;
  - g. het geluidgevoelige gebouw heeft ten minste één buitenruimte aan de geluidluwe zijde, bedoeld onder e; en
  - h. het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw aanvaardbaar is.
2. In het geval niet redelijkerwijs mogelijk is om alle appartementen van een geluidluwe gevel te voorzien bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw bestaande uit appartementen, kan in afwijking van het eerste lid, onder e, een omgevingsvergunning worden verleend als:

**Tabel 6.51**

| Geluidbronsort    | Waarde                 |
|-------------------|------------------------|
| Provinciale wegen | 60 dB $L_{\text{den}}$ |
| Rijkswegen        |                        |
| Gemeentewegen     | 68 dB $L_{\text{den}}$ |
| Hoofdspoorwegen   | 65 dB $L_{\text{den}}$ |

2. In het geval niet redelijkerwijs mogelijk is om alle appartementen van een geluidluwe gevel te voorzien bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw bestaande uit appartementen, kan in afwijking van het eerste lid, onder e, een omgevingsvergunning worden verleend als:

- a. de waarden, bedoeld in tabel 6.47, bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning als gevolg van verkeerslawaaï van een individuele verkeersweg met niet meer dan 5 dB wordt overschreden; en
  - b. in het geval er sprake is van een geluidbelasting van meerdere verkeerswegen, het gezamenlijk geluid van de verkeerswegen bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning te voldoet aan 60 dB  $L_{cum}$ .
3. Bij de vervanging van een geluidsgevoelig gebouw door een nieuw geluidsgevoelig gebouw of bij het omzetten van een niet-geluidsgevoelig gebouw naar een geluidsgevoelig gebouw, kan in afwijking van het eerste lid, onder e, een omgevingsvergunning worden verleend als:
  - a. de waarden, bedoeld in tabel 6.47, bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning als gevolg van verkeerslawaaï van een individuele verkeersweg met niet meer dan 5 dB wordt overschreden; en
  - b. in het geval er sprake is van een geluidbelasting van meerdere verkeerswegen, het gezamenlijk geluid van de verkeerswegen bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning te voldoet aan 60 dB  $L_{cum}$ .
4. In het geval het niet redelijkerwijs mogelijk is te voorzien in een buitenruimte aan de geluidluwe gevel, kan in afwijking van het eerste lid, onder g, een omgevingsvergunning worden verleend als:
  - a. de geluidsbelasting van een individuele verkeersweg ter plaatse van de buitenruimte niet meer is dan 58 dB; of
  - b. als er sprake is van geluidbelasting van meerdere verkeerswegen het gezamenlijk geluid van de verkeerswegen ter plaatse van de buitenruimte niet meer is dan 60 dB  $L_{cum}$ .
5. Bij de toepassing van het eerste lid wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken.

## **Artikel 6.52 Voorschriften omgevingsvergunning**

In de voorschriften bij een omgevingsvergunning wordt in ieder geval het gezamenlijke geluid vastgelegd op de gevels waar toepassing is gegeven aan artikel 6.51, eerste lid.

### ***Paragraaf 6.2.5 Milieuzonering - geur***

## **Artikel 6.53 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte binnen de zone voor geur, met uitzondering van geur door:

- a. activiteiten die plaatsvinden op een industrieterrein;
- b. het exploiteren van zuiveringstechnische werken;
- c. het houden van landbouwhuisdieren of andere agrarische activiteiten; en
- d. het houden van paarden en pony's voor het berijden daarvan.

## **Artikel 6.54 NTA 9065**

Op het bepalen van geur door activiteiten is de Nederlandse technische afspraak NTA9065 van juni 2023 van toepassing.

## **Artikel 6.55 Geurruimte**

1. Bij het verrichten van een activiteit binnen een zone 'geur basis' of zone 'geur verruimd' is de geur niet meer dan de waarden in tabel 6.60a. De waarden geleden op de in de tabel aangegeven afstand van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

**Tabel 6.60a**

| Zone                          | Afstand | Als 98 percentiel                   | Als 99,9 percentiel               |
|-------------------------------|---------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 'geur basis', 'geur verruimd' | 50 m    | 0,5 ou <sub>e</sub> /m <sup>3</sup> | 2 ou <sub>e</sub> /m <sup>3</sup> |

2. In afwijking van het eerste lid gelden voor de in tabel 6.60b gegeven situaties de daarvoor in die tabel aangegeven afstanden en waarden.

**Tabel 6.60b**

| - | Situatie                                                                                                                                                                                              | Afstand                         | Als 98 percentiel                   | Als 99,9 percentiel               |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Voor zover de in het eerste lid bedoelde afstand binnen de zone 'geur verruimd' ligt                                                                                                                  | 100 m                           | 0,5 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> | 2 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> |
| 2 | Voor zover in situatie 1 de afstand van 100 m tot buiten de zone verruimd komt, geldt de afstand tot de grens van de zone verruimd of, als die afstand minder is dan 50 m, geldt een afstand van 50 m | Tot grens zone verruimd of 50 m | 0,5 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> | 2 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> |

3. Onverminderd het eerste en tweede lid gelden, voor zover de in het eerste lid bedoelde activiteit is gelegen binnen een afstand van 50 meter van de grens van rustig of gemengd woongebied, de in tabel 6.60c gegeven geurwaarden op de in tabel 6.60c gegeven afstand.

| Ligging activiteit                           | Afstand              | Als 98 percentiel                   | Als 99,9 percentiel               |
|----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Binnen 50 m van rustig of gemengd woongebied | Tot grens woongebied | 0,5 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> | 2 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> |

4. Bij de toepassing van dit artikel wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied buiten de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.
5. De in dit artikel gegeven geurwaarden gelden op een hoogte van 1,5 m boven het plaatselijk maaiveld. Als voor een activiteit op een andere hoogte een hogere geurbelasting optreedt gelden de waarden ook op de voor de activiteit maatgevende rekenhoogte.

#### **Artikel 6.56 Vergunningplicht afwijken van waarden met een omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van de waarden, bedoeld in artikel 6.55.

#### **Artikel 6.57 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- een rapport, waaruit blijkt hoe hoog de geurbelasting op de op grond van artikel 6.55 geldende afstanden en geurgevoelige gebouwen is; en
- een rapport, waarin inzicht wordt gegeven in de haalbaarheid van bron- en overdrachtsmaatregelen ter beperking van de geur op de op grond van artikel 6.55 geldende afstanden en de geurgevoelige gebouwen.

#### **Artikel 6.58 Beoordelingsregel omgevingsvergunning**

De vergunning wordt alleen verleend als:

- onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
- alle maatregelen die redelijkerwijs mogelijk zijn om de geurbelasting zoveel mogelijk te verminderen worden getroffen; en
- de geurbelasting op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

#### **Paragraaf 6.2.6 Zeer kwetsbaar gebouw of zeer kwetsbare locatie toevoegen**

#### **Artikel 6.59 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een zeer kwetsbare gebouw.

### **Artikel 6.60 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het bereiken van een aanvaardbaar veiligheidsniveau van personen; en
- b. het beperken van schade bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

### **Artikel 6.61 Verbod**

Het is verboden een zeer kwetsbaar gebouw toe te voegen binnen:

- a. het Aandachtsgebied plaatsgebonden risico;
- b. een Brandaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. een Brandvoorschriftgebied; of
- d. een Explosieaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### **Artikel 6.62 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een zeer kwetsbare gebouw binnen een gifvolkaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, derde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving toe te voegen.

### **Artikel 6.63 Bijzondere aanvraagvereisten**

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning wordt een verantwoording van het groepsrisico, waarbij ten minste wordt ingegaan op maatregelen die worden getroffen of die zijn overwogen ter bescherming van personen verstrekt.

### **Artikel 6.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als voldoende maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in het kwetsbare gebouw of op de kwetsbare locatie.

#### **Paragraaf 6.2.7 Kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie toevoegen**

### **Artikel 6.65 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een kwetsbaar gebouw of een kwetsbare locatie.

### **Artikel 6.66 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het bereiken van een aanvaardbaar veiligheidsniveau van personen; en
- b. het beperken van schade bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

### **Artikel 6.67 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een kwetsbaar gebouw of een kwetsbare locatie toe te voegen binnen:

- a. het Aandachtsgebied plaatsgebonden risico;
- b. een Brandaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. een Brandvoorschriftgebied; of
- d. een Explosieaandachtsgebied als bedoeld in artikel 5.12, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### **Artikel 6.68 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een verantwoording van het groepsrisico, waarbij ten minste wordt ingegaan op maatregelen die worden getroffen of die zijn overwogen ter bescherming van personen verstrekt; en
- b. het aantal doorgaans aanwezige personen en de tijd dat die aanwezig zijn.

### **Artikel 6.69 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. voldoende maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in het kwetsbare gebouw of op de kwetsbare locatie; of
  - b. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in het kwetsbare gebouw of op de kwetsbare locatie beperkt is.
2. In het geval dat het gaat om een explosieaandachtsgebied voor de opslag van vuurwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
  - a. de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag vanuit een bewaarplaats of buffer-bewaarplaats voor vuurwerk minimaal 60 minuten bedraagt; en
  - b. de warmtestraling als gevolg van een brand op de begrenzing van de locatie voor het verblijf van personen buiten het gebouw ten hoogste 10 kW/m<sup>2</sup> is.

### ***Paragraaf 6.2.8 Geur veroorzaken door agrarische activiteiten - algemeen***

### **Artikel 6.70 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het veroorzaken van geur op een geurgevoelig gebouw door:

- a. het houden van landbouwhuisdieren;
- b. het houden van paarden en pony's voor het berijden;
- c. het opslaan van vaste mest, champost en dikke fractie;
- d. het opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong;
- e. het opslaan kuilvoer en vaste bijvoedermiddelen; en
- f. composteren of opslaan van groenafval.

### **Artikel 6.71 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het voorkomen of beperken van geur.

### **Artikel 6.72 Geurgevoelig gebouw**

1. Een geurgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
  - a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
  - b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
  - c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
  - d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.
2. Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als bedoeld in dat lid als het omgevingsplan in dat gedeelte niet toelaat een:
  - a. woonactiviteit;
  - b. onderwijsactiviteit;
  - c. gezondheidszorgactiviteit met bedgebied;
  - d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied;
  - e. bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van een woonfunctie; of
  - f. bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van een gezondheidszorgfunctie met bedgebied.

### **Artikel 6.73 Waar waarden gelden**

De waarden en de afstanden in deze paragraaf voor de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw gelden:

- a. op de gevel;
- b. op de locatie waar een gevel mag komen; en
- c. in afwijking van de onderdelen a en b, als het gaat om een woonschip of woonwagen: op of tot de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van het woonschip of de woonwagen.

### **Artikel 6.74 Functionele binding**

De waarden en afstanden voor geur door een activiteit zijn niet van toepassing op de geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw:

- a. dat een functionele binding heeft met die activiteit; of
- b. dat eerder functioneel verbonden was met die activiteit.

### **Artikel 6.75 Geur agrarische activiteiten: eerbiedigende werking**

1. Als de afstand tussen een geurveroorzakende activiteit en een geurgevoelig gebouw kleiner is dan voorgeschreven in deze paragraaf, kan de bestaande afstand worden aangehouden, als:
  - a. de geurveroorzakende activiteit voor 1 januari 2013 is gestart; en
  - b. verplaatsing van de geurveroorzakende activiteit redelijkerwijs niet kan worden gevergd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf als bedoeld in paragraaf 5.3.26.

### **Paragraaf 6.2.9 Geur veroorzaken door het houden van landbouwhuisdieren met emissiefactor**

### **Artikel 6.76 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het houden van landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die binnen een van de volgende diercategorieën vallen:

- a. varkens, kippen, schapen of geiten; of
- b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:
  1. rundvee tot 24 maanden;
  2. kalkoenen;
  3. eenden; en
  4. parelhoenders.

### **Artikel 6.77 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het voorkomen of beperken van geur.

### **Artikel 6.78 Geur: afstanden**

De afstanden, bedoeld in art. 5.x t/m 5.x, gelden vanaf het emissiepunt, bedoeld in artikel 4.806, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving.

### **Artikel 6.79 Geur: waarden**

1. Bij het verrichten van de activiteit bedraagt de geur niet meer dan de volgende waarden:

#### **Tabel 6.75: waarde voor geur ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel op een geurgevoelig object door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor**

| <b>Geurgevoelig gebouw</b>    | <b>Normwaarde</b>       |
|-------------------------------|-------------------------|
| Binnen bebouwingscontour geur | 3,0 ouE/m <sup>3</sup>  |
| Buiten bebouwingscontour geur | 14,0 ouE/m <sup>3</sup> |

2. Op het berekenen van de geur, bedoeld in het eerste lid, is artikel 6.14 van de Omgevingsregeling van toepassing.

### **Artikel 6.80 Geur: eerbiedigende werking bij waarden**

1. Als de geur op een locatie rechtmatig meer bedraagt dan de waarde, bedoeld in artikel 6.75, eerste lid, mag:
  - a. het aantal landbouwhuisdieren met geuremissiefactor per diercategorie niet toenemen; en
  - b. de geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op die locatie niet toenemen.
2. Voor gevallen, als bedoeld in het eerste lid, mag het aantal landbouwhuisdieren van een of meer diercategorieën met geuremissiefactor alleen toenemen als:
  - a. een geurbelastingreducerende maatregel wordt getroffen; en
  - b. de totale geur na het uitbreiden niet meer bedraagt dan het gemiddelde van:
    1. de waarde, bedoeld in artikel 6.79; en

2. de waarde van de geur die de activiteit onmiddellijk voorafgaand aan de maatregel mocht veroorzaken.

#### **Artikel 6.81 Geur: afstand tot bijzondere geurgevoelige gebouwen**

Artikel PM, eerste lid, is niet van toepassing als de afstand op een locatie gelijk of groter is dan de afstand, bedoeld in tabel 6.77, tot de volgende geurgevoelige objecten:

- a. een geurgevoelig object dat een functionele binding heeft met een dierenverblijf in de directe omgeving;
- b. en geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 niet langer een functionele binding had met een dierenverblijf in de directe omgeving;
- c. een geurgevoelig object met een woonfunctie dat op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
  1. op een locatie die op dat tijdstip werd gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf;
  2. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van het dierenverblijf; en
  3. in samenhang met de sloop van een dierenverblijf of bedrijfsgebouw dat onderdeel heeft uitgemaakt van een gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren of voor functioneel ondersteunende activiteiten; en
- d. een geurgevoelig object dat aanwezig is op een locatie waar een geurgevoelig object met een woonfunctie, bedoeld onder c, is gebouwd.

***Tabel 6.77 Afstand tot een geurgevoelig gebouw met functionele binding of geen functionele binding meer op of na 19 maart 2000 en ruimte-voor-ruimtewoning bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor***

| <u>Geurgevoelig gebouw met functionele binding of functionele binding tot 19 maart 2000</u> | <u>Afstand</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <u>Binnen bebouwingscontour geur</u>                                                        | <u>100 m</u>   |
| <u>Buiten bebouwingscontour geur</u>                                                        | <u>50 m</u>    |

#### **Artikel 6.82 Geur: afstand gevel dierenverblijf tot geurgevoelig gebouw**

De afstand van de gevel van een dierenverblijf tot een geurgevoelig gebouw is niet kleiner dan de afstand, bedoeld in tabel 6.78.

***Tabel 6.78 Afstand gevel dierenverblijf tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren***

| <u>Geurgevoelig gebouw</u>              | <u>Afstand</u> |
|-----------------------------------------|----------------|
| <u>Binnen bebouwingscontour houtkap</u> | <u>50 m</u>    |
| <u>Buiten bebouwingscontour houtkap</u> | <u>25 m</u>    |

#### **Artikel 6.83 Geur: eerbiedigende werking voor afstand vanaf gevel dierenverblijf**

Als voor wijziging van dit omgevingsplan rechtmatig niet wordt voldaan aan de afstand, bedoeld in artikel 6.82, mag in afwijking daarvan:

- a. die afstand niet afnemen;
- b. de geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig object niet toenemen; en
- c. het aantal landbouwhuisdieren per diercategorie met geuremissiefactor niet toenemen.

#### ***Paragraaf 6.2.10 Geurgevoelig gebouw toevoegen***

#### **Artikel 6.84 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het toevoegen van een geurgevoelig gebouw binnen het geuraandachtgebied agrarisch (PM)

#### **Artikel 6.85 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een aanvaardbaar leefklimaat;
- b. een gezonde woon- en leefomgeving; en
- c. het voorzien in voldoende woonruimte en daarmee samenhangende maatschappelijke activiteiten.

#### **Artikel 6.86 Waar waarden gelden**

De waarden, bedoeld in deze paragraaf, voor de geur door een activiteit op een geurgevoelig object gelden:

- a. op de gevel, als het gaat om een geurgevoelig gebouw;
- b. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geurgevoelig gebouw; en
- c. in afwijking van de onderdelen a en b, als het gaat om een woonschip of woonwagen, op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.

#### **Artikel 6.87 Aanwijzing vergunningplicht**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een geurgevoelig gebouw binnen het geuraandachtsgebied – agrarisch toe te voegen.

#### **Artikel 6.88 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een geuronderzoek verstrekt.

#### **Artikel 6.89 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de geurhinder aanvaardbaar is.
2. Er is in ieder geval sprake van aanvaardbare geurhinder als de cumulatieve geur bij het toevoegen van een gebouw niet meer is dan de waarde, bedoeld in tabel 6.193.

**Tabel 6.193**

| Geurgevoelig gebouw           | Normwaarde                                             |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Binnen bebouwingscontour geur | 3,0 ou <sub>e</sub> /m <sup>3</sup> als 98-percentiel  |
| Buiten bebouwingscontour geur | 14,0 ou <sub>e</sub> /m <sup>3</sup> als 98-percentiel |

#### ***Paragraaf 6.2.11 Spuiten van gewasbeschermingsmiddelen***

#### **Artikel 6.90 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen.

#### **Artikel 6.91 Oogmerk**

De regels in deze paragraaf worden gesteld met het oog op:

- a. de volksgezondheid; en
- b. het bevorderen van een gezonde woon- en leefomgeving.

#### **Artikel 6.92 Verboden activiteiten**

Het is verboden gewasbeschermingsmiddelen te spuiten binnen de Spuitvrije zone

#### **Afdeling 6.3 Bedrijfsactiviteiten**

#### ***Paragraaf 6.3.1 Bedrijfsactiviteit verrichten (vergunningplicht)***

#### **Artikel 6.93 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een bedrijfsactiviteit.

#### **Artikel 6.94 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;

- b. het stimuleren van een duurzame economische ontwikkeling;
- c. het beperken van hinder;
- d. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- e. het beschermen van de gezondheid; en
- f. het beschermen van het uiterlijk aanzien van de openbare ruimte.

#### **Artikel 6.95 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een:

- a. bedrijfsactiviteit te starten; of
- b. bedrijfsactiviteit te wijzigen.

#### **Artikel 6.96 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand;
- b. een beschrijving van de voorgenomen activiteit; en
- c. de oppervlakte van de voorgenomen activiteit.

#### **Artikel 6.97 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. de omvang van het bedrijf blijft passen bij de schaal van het dorp; en
- b. de activiteit bijdraagt aan een toekomstbestendige economische structuur;
- c. rekening wordt gehouden met het goederen- en personenvervoer over de weg van en naar de locatie ; en
- d. er geen onevenredige hinder optreedt voor het wonen.

### **Afdeling 6.4 Maatschappelijke activiteiten**

#### ***Paragraaf 6.4.1 Maatschappelijke activiteit verrichten (meldplicht)***

#### **Artikel 6.98 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een maatschappelijke activiteit.

#### **Artikel 6.99 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- b. het stimuleren van een duurzame economische ontwikkeling;
- c. het beperken van hinder;
- d. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- e. het beschermen van de gezondheid; en
- f. het beschermen van het uiterlijk aanzien van de openbare ruimte.

#### **Artikel 6.100 Meldingsplicht**

Het is verboden een maatschappelijke activiteit te starten, of te wijzigen zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

#### **Artikel 6.101 Bijzondere aanvraagvereisten melding**

Bij een melding worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand;
- b. een beschrijving van de voorgenomen activiteit; en
- c. de oppervlakte van de voorgenomen activiteit.

#### ***Paragraaf 6.4.2 Maatschappelijke activiteit verrichten (vergunningplicht)***

#### **Artikel 6.102 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een maatschappelijke activiteit.

**Artikel 6.103 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- het waarborgen van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- het stimuleren van een duurzame economische ontwikkeling;
- het beperken van hinder;
- het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het beschermen van de gezondheid; en
- het beschermen van het uiterlijk aanzien van de openbare ruimte.

**Artikel 6.104 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een:

- maatschappelijke activiteit te starten; of
- maatschappelijke activiteit te wijzigen.

**Artikel 6.105 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand;
- een beschrijving van de voorgenomen activiteit; en
- de oppervlakte van de voorgenomen activiteit.

**Artikel 6.106 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- de omvang van het bedrijf blijft passen bij de schaal van het dorp;
- rekening wordt gehouden met het goederen- en personenvervoer over de weg van en naar de locatie ; en
- er geen onevenredige hinder optreedt voor het wonen.

***Paragraaf 6.4.3 Maatschappelijke activiteit verrichten (kaart)*****Artikel 6.107 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een maatschappelijke activiteit.

**Artikel 6.108 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- het waarborgen van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- het stimuleren van een duurzame economische ontwikkeling;
- het beperken van hinder;
- het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het beschermen van de gezondheid; en
- het beschermen van het uiterlijk aanzien van de openbare ruimte.

**Artikel 6.109 Locaties voor maatschappelijke activiteiten**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden maatschappelijke activiteiten uitsluitend verricht binnen de locatie maatschappelijk.

**Afdeling 6.5 Recreatie-activiteiten*****Paragraaf 6.5.1 Recreatie-activiteit verrichten (kaart)*****Artikel 6.110 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een recreatie-activiteit.

**Artikel 6.111 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- het waarborgen van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;

- b. het stimuleren van een duurzame economische ontwikkeling;
- c. het beperken van hinder;
- d. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- e. het beschermen van de gezondheid; en
- f. het beschermen van het uiterlijk aanzien van de openbare ruimte.

### **Artikel 6.112 Locaties voor recreatie-activiteiten**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden recreatie-activiteiten uitsluitend verricht binnen de locatie recreatie.

### **Afdeling 6.6 Sportactiviteiten**

#### **Artikel 6.113 Toepassingsbereik**

Deze afdeling is van toepassing op het bieden van gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht waarbij terreinverlichting wordt toegepast.

#### **Artikel 6.114 Oogmerken**

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de gezondheid; en
- b. het beschermen van het milieu, waaronder het voorkomen of beperken van lichthinder.

#### **Artikel 6.115 Licht**

1. Met het oog op het beperken van lichthinder is de verlichting die hoort bij een gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht uitgeschakeld:
  - a. tussen 23.00 uur en 07.00 uur; en
  - b. als er geen sport wordt beoefend en geen onderhoud plaatsvindt.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op dagen of dagdelen in verband met:
  - a. de viering van festiviteiten die bij of krachtens een gemeentelijke verordening zijn aangewezen in de gebieden in de gemeente waarvoor de verordening geldt;
  - b. de viering van andere festiviteiten die plaatsvinden op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het aantal bij of krachtens een gemeentelijke verordening aan te wijzen dagen of dagdelen niet meer mag bedragen dan twaalf per kalenderjaar; of
  - c. door het college van burgemeester en wethouders aangewezen activiteiten, anders dan festiviteiten als bedoeld onder b, waarbij het aantal aan te wijzen dagen of dagdelen gebaseerd op dit artikel samen niet meer bedraagt dan twaalf dagen per kalenderjaar.
3. Een festiviteit of activiteit als bedoeld in het tweede lid die ten hoogste een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt hierbij beschouwd als plaatshebbende op één dag.

#### **Artikel 6.116 Informatieplicht**

1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel 6.113 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    1. de grenzen van het terrein;
    2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
  - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

### **Afdeling 6.7 Woonactiviteiten**

### Paragraaf 6.7.1 Woonactiviteit verrichten

#### **Artikel 6.117 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van woonactiviteiten.

#### **Artikel 6.118 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid;
- c. het beperken van hinder; en
- d. het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

#### **Artikel 6.119 Locaties voor wonen**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden woonactiviteiten uitsluitend verricht binnen de locatie 'wonen'.

### Paragraaf 6.7.2 Beroep of bedrijf aan huis

#### **Artikel 6.120 Oogmerken**

[Gereserveerd]

G

Hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 7 Transformatie-activiteiten**

[Gereserveerd]

### **Afdeling 7.1 Algemene bepalingen**

#### **Artikel 7.1 Eén aanvraag**

1. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in dit hoofdstuk heeft betrekking op al die activiteiten.
2. In afwijking van het eerste lid kan voorafgaand aan en los van de overige activiteiten een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend voor [activiteit], als [omstandigheden omschrijven].

#### **Artikel 7.2 Fasering**

Aan de omgevingsvergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat met de volgende werkzaamheden niet wordt aangevangen voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar:

- a. gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied per deelgebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied;
- c. bouwrijp maken van de openbare ruimte per deelgebied; en
- d. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte per deelgebied.

### **Afdeling 7.2 Transformeren naar woongebied**

#### **Artikel 7.3 Toepassingsbereik**

Deze afdeling gaat over het verrichten van de volgende activiteiten binnen het Transformatiegebied woongebied:

- a. het bouwen van een hoofdgebouw;
- b. het bouwen van een dakkapel;
- c. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk;
- d. het bouwen van een overig bouwwerk geen gebouw zijnde;

- e. woonactiviteiten;
- f. sportactiviteiten;
- g. het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied;
- h. het inrichten van het openbaar toegankelijk gebied;
- i. het bouwrijp maken van gronden;
- j. het woonrijp maken van gronden;
- k. parkeren; en
- l. het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen.

#### **Artikel 7.4 Oogmerken**

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het bereiken van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- b. het bereiken van een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
- c. het bevorderen van sociale ontmoeting en beweging in de openbare ruimte op loopafstand;
- d. het beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming;
- e. het bereiken van een energiebewust gebouwde omgeving;
- f. het realiseren en beheren van een doelmatig energiesysteem;
- g. het bevorderen van openbaar vervoer en fietsgebruik;
- h. het waarborgen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- i. het behouden van een gezonde en veilige woon- en leefomgeving;
- j. het voorzien in voldoende woonruimte en daarmee samenhangende maatschappelijke activiteiten;
- k. het bereiken van een suburbaan woonmilieu in groen-blauwe setting;
- l. het bereiken van een hoge architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- m. het bereiken van een klimaatbestendig woongebied.

#### **Artikel 7.5 Hoofdgebouw bouwen**

1. Dit artikel is, in aanvulling op artikel 5.21, van toepassing op het bouwen van een hoofdgebouw.
2. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw binnen het Transformatiegebied Achterveld Noordoost wordt alleen verleend als:
  - a. er sprake is van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit als bedoeld in het ten behoeve van de transformatie vastgestelde stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in bijlage Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Achterveld Noordoost; en
  - b. er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit van bouwwerken als bedoeld in het ten behoeve van de transformatie vastgestelde beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Achterveld Noordoost.
3. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw binnen het Transformatiegebied woongebied woongebied wordt alleen verleend als het aantal woningen niet meer bedraagt dan per plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
4. In afwijking van het bepaalde in het derde lid mag het genoemde aantal 'maximum aantal wooneenheden' binnen het Transformatiegebied Achterveld Noordoost met 10% vermeerderd worden als elders binnen het Transformatiegebied Achterveld Noordoost deze woningen niet gerealiseerd zijn.
5. De omgevingsvergunning voor het bouwen van aaneengebouwde woning binnen het binnen het Transformatiegebied woongebied wordt alleen verleend ter plaatse van de aanduiding 'Aaneengebouwd'.
6. De omgevingsvergunning voor het bouwen van voor een halfvrijstaand woning binnen het Transformatiegebied woongebied wordt alleen verleend ter plaatse van de aanduiding 'Twee-aaneen'.
7. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een rug aan rug woning binnen het Transformatiegebied woongebied wordt alleen verleend ter plaatse van de aanduiding 'Rug aan rug'.
8. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning binnen het Transformatiegebied woongebied wordt alleen verleend ter plaatse van de aanduiding 'Vrijstaand'.

9. De omgevingsvergunning voor het bouwen gestapelde woningen binnen het Transformatiegebied woongebied wordt alleen verleend ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld'.

#### **Artikel 7.6 Dakkapel bouwen**

In aanvulling op artikel 5.27 tweede lid wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakkapel alleen verleend, als de breedte van de dakkapel maximaal 1,8 m bedraagt.

#### **Artikel 7.7 Overig bouwwerk geen gebouw zijnde**

Het verbod, bedoeld in artikel 5.86, eerste lid, geldt niet voor het bouwen van een lichtmast op de locatie 'Paardensport', als deze niet hoger is dan 8 m.

#### **Artikel 7.8 Bijbehorend bouwwerk bouwen**

1. In aanvulling op artikel 5.43 wordt een bijbehorend bouwwerk 0,3 m vanaf de achtererfgrens gebouwd.
2. In afwijking van artikel 5.43, vijfde lid, wordt huisvesting in verband met mantelzorg alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd.

#### **Artikel 7.9 Woonactiviteiten**

1. Dit artikel is, in aanvulling op paragraaf 6.7.1, van toepassing op het verrichten van woonactiviteiten als bedoeld in artikel 4.58.
2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning toe te voegen.
3. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. het totaal aantal te realiseren woningen;
  - b. het aantal te realiseren sociale huurwoningen en de locatie van deze woningen;
  - c. het aantal te realiseren middenhuurwoningen en de locatie van deze woningen;
  - d. het aantal te realiseren betaalbare koopwoningen en de locatie van deze woningen.
4. Een omgevingsvergunning wordt binnen het 'Transformatiegebied Achterveld Noordoost' alleen verleend als wordt voldaan aan de verdeling van woningcategorieën, bedoeld in tabel 'Woningcategorieën Achterveld Noordoost'.

#### **Woningcategorieën Achterveld Noordoost**

| Type woning                    | Koop/huur   | Omvang minimaal in m² | Minimum percentage woningen |
|--------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|
| Sociale huur appartementen     | huur        | 48                    | 7                           |
| -                              | huur        | 70                    | 11                          |
| Sociale huur eengezinswoningen | huur        | 65 - 70               | 4                           |
| -                              | huur        | 80                    | 4                           |
| -                              | huur        | 90                    | 4                           |
| Betaalbare appartementen       | huur        | 75-90                 | 6                           |
| -                              | koop laag   | 75                    | 6                           |
| -                              | koop middel | 90                    | 5                           |
| Betaalbare eengezinswoningen   | huur        | 75-90                 | 6                           |
| -                              | koop laag   | 75                    | 6                           |
| -                              | koop middel | 90                    | 8                           |

5. Voor het gebruik van sociale huurwoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen geldt het volgende:
- a. sociale huurwoningen blijven, gerekend vanaf het moment dat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, gedurende de instandhoudingstermijntermijn van 25 jaar, voor de  
bedoelde doelgroep beschikbaar;
  - b. middenhuurwoningen blijven, gerekend vanaf het moment dat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, gedurende de instandhoudingstermijntermijn van 10 jaar, voor de  
bedoelde doelgroep beschikbaar;
  - c. betaalbare koopwoningen blijven, gerekend vanaf het moment dat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, gedurende de instandhoudingstermijntermijn van 10 jaar, voor de  
voor voor de bedoelde doelgroep beschikbaar; en
  - d. de eigenaren van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen respectievelijk betaalbare koopwoningen zijn verplicht om bij het Kadaster op grond van artikel 3:17 lid 1 onder a van het  
Burgerlijk wetboek in te schrijven dat de woning alleen gebruikt mag worden voor sociale huur of betaalbare huur respectievelijk betaalbare koop.
6. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het in artikel 4.64 tweede lid omschreven verbod en het gebruik van bouwwerken worden gewijzigd, als aangetoond wordt dat:
- a. sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
  - b. het gebruik stedenbouwkundig toelaatbaar is;
  - c. er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
  - d. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangelegen gronden en bouwwerken; en
  - e. de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

#### **Artikel 7.10 Sportactiviteiten**

1. Dit artikel is, in aanvulling op afdeling 6.6, van toepassing op de locatie 'Paardensport'.
2. Sportactiviteiten worden alleen verricht in de vorm van paardensportactiviteiten binnen de locatie 'Paardensport'.
3. De verlichting wordt dusdanig afgeschermd dat het licht niet verder dan 25 m dan van de lichtmast schijnt.

#### **Artikel 7.11 Geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaanachtsgebied**

1. Dit artikel is, in aanvulling op paragraaf 6.2.4 van toepassing op het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw.
2. In afwijking van artikel 6.47 is binnen de locatie 'hoger dan standaardwaarde geluid' het geluid bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaanachtsgebied niet meer dan de waarden, bedoeld in tabel 7.11.

**Tabel 7.11**

| <b><u>Geluidsbron</u></b>       | <b><u>Waarde</u></b>         |
|---------------------------------|------------------------------|
| Provinciale wegen en rijkswegen | <b><u>60 dB (A) Lden</u></b> |
| Gemeentewegen                   | <b><u>68 dB (A) Lden</u></b> |

3. Bij de toepassing van het vorige lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. het geluidgevoelige gebouw heeft ten minste één geluidluwe zijde waar het gezamenlijk geluid van de verkeerswegen voldoet aan 55 dB  $L_{cum}$ ;
  - b. ten minste één slaapvertrek grenst aan de geluidluwe zijde, bedoeld onder a;

- c. het geluidgevoelig gebouw heeft ten minste één buitenruimte aan de geluidluwe zijde, bedoeld onder a; en
- d. het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw aanvaardbaar is.

#### **Artikel 7.12 Inrichten openbaar toegankelijk gebied**

- 1. Dit artikel is van toepassing op het inrichten van het openbaar toegankelijk gebied.
- 2. De inrichting van het openbaar groen bestaat uit:
  - a. groenvoorzieningen;
  - b. bermen en beplanting;
  - c. speelvoorzieningen;
  - d. openbare nutsvoorzieningen;
  - e. voet- en fietspaden;
  - f. kunstobjecten; en
  - g. verhardingen.
- 3. De volgende inrichting wordt alleen aangebracht binnen de locatie 'Verkeer':
  - a. wegen, straten en pleinen; en
  - b. parkeervoorzieningen.
- 4. Binnen de locatie 'Water' bestaat de inrichting alleen uit waterlopen en waterpartijen.
- 5. Bij de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied wordt voldaan aan:
  - a. een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit als bedoeld in het ten behoeve van de transformatie vastgestelde stedenbouwkundigplan en indien aanwezig inrichtingsplan; en
  - b. de leidraad inrichting Openbare Ruimte.

#### **Artikel 7.13 Bouwrijp maken van gronden**

- 1. Dit artikel is van toepassing op het bouwrijp maken van gronden binnen het Transformatiegebied woongebied.
- 2. Het bouwrijp maken van gronden worden door of in opdracht van de gemeente Leusden uitgevoerd.
- 3. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden bouwrijp te maken, als niet voldaan wordt aan het bepaalde in het vorige lid
- 4. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een plan van aanpak voor zover dat geen betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte; en
  - b. een bestek gebaseerd op het plan van aanpak voor zover dat geen betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte.
- 5. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. de activiteit in overeenstemming is met het in bijlage Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Achterveld Noordoost opgenomen stedenbouwkundig plan; en
  - b. de voorgestelde wijze van uitvoering van de activiteit niet in strijd is met de Europese aanbestedingsrichtlijn voor overheidsopdrachten 2014/23/EU45 of het gestelde bij of krachtens de Aanbestedingswet 2012.

#### **Artikel 7.14 Woonrijp maken van gronden**

- 1. Dit artikel gaat over het woonrijp maken van gronden binnen het Transformatiegebied woongebied.
- 2. Het woonrijp maken van gronden worden door of in opdracht van de gemeente Leusden uitgevoerd.
- 3. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden woonrijp te maken, als niet voldaan wordt aan het bepaalde in het vorige lid.

4. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een plan van aanpak voor zover dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte;
  - b. een bestek gebaseerd op het plan van aanpak voor zover dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte; en
  - c. een aanbestedingsdocument.
5. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. de activiteit in overeenstemming is met het in bijlage Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Achterveld Noordoost opgenomen stedenbouwkundig plan; en
  - b. de voorgestelde wijze van uitvoering van de activiteit niet in strijd is met de Europese aanbestedingsrichtlijn voor overheidsopdrachten 2014/23/EU45 of het gestelde bij of krachtens de Aanbestedingswet 2012.

#### **Artikel 7.15 Parkeren**

1. In afwijking van artikel 5.114, wordt bij het toevoegen of instandhouden van een gebouw of terrein met parkeerbehoefte voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het Transformatiegebied woongebied.
2. Bij de woonactiviteit is sprake van voldoende parkeergelegenheid als wordt voldaan aan een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning.
3. In aanvulling op het tweede lid gelden voor andere activiteiten de CROW parkeernormen, waarbij wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en ligging in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

H

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

#### **Hoofdstuk 8 Beheer en onderhoud**

I

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Hoofdstuk 9 Financiële bepalingen**

[Gereserveerd]

##### **Afdeling 9.1 Algemene kostenverhaalsregels**

##### **Artikel 9.1 Kostenverhaalsgebied**

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de gebieden die zijn aangeduid als 'Kostenverhaalsgebied'.

##### **Artikel 9.2 Specifieke aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking**

Bij de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een lijst met soort en aantal kostenverhaalsplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd;
- b. de locatie waar deze activiteiten worden uitgevoerd; en
- c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens de Kostenraming Achterveld Noordoost die als bijlage bij deze regels is gevoegd.

### **Artikel 9.3 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen**

1. Degene die in het kostenverhaalsgebied werken, werkzaamheden en maatregelen verricht nadat de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking voor het geheel van zijn eigendommen is ingediend, kan verzoeken om een vergoeding voor de kosten van die inrichting voor zover die kosten niet reeds in mindering zijn gebracht op de kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.
2. De vergoeding wordt geweigerd als:
  - a. de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
  - b. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.
3. Bij het verzoek om vergoeding wordt een opgave van de kosten van de verrichte werken, werkzaamheden en maatregelen, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens de Kostenraming Achterveld Noordoost die als bijlage bij deze regels is gevoegd.
4. De vergoeding is niet hoger dan de bedragen die voor de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen in de kostenverhaalsregels van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen.

### **Artikel 9.4 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening**

Burgemeester en wethouders stellen eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, eenmaal per jaar vast uiterlijk op 15 december. Verzoeken om een eindafrekening dienen tenminste 8 weken voor die datum te worden ingediend.

### **Artikel 9.5 Eindafrekening**

1. Binnen 12 weken na uitvoering van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
2. De kostenverhaalsregel blijft van kracht totdat deze is ingetrokken. Wanneer na het moment van eindafrekening nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd, maar daarna worden aangevraagd, wordt de verschuldigde geldsom geacht samen te vallen met het bedrag van de sub c bedoelde herberekening op het in sub a bedoelde moment. Het besluit tot eindafrekening houdt in die gevallen in dat er geen sprake is van een terugbetaling.
3. Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de kostenverhaalsbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Ingeval van terugbetaling wordt een rentepercentage gerekend dat overeenkomt met de rente, opgenomen in het betreffende kostenverhaalsgebied in afdeling Y in het artikel over rekenparameters over het terug te betalen bedrag, gerekend vanaf het jaar na betaling van de kostenverhaalsbijdrage.
4. Bij de eindafrekening wordt uitgegaan van de eenheden en relatieve gewichten die zijn gehanteerd bij de kostenverhaalsbeschikking.
5. Bij de eindafrekening wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat in het omgevingsplan was opgenomen ten tijde van de eindafrekening en anderzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat gehanteerd is bij het verlenen van de kostenverhaalsbeschikking.

### **Artikel 9.6 Aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening**

Bij het verzoek worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
- b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden blijkend uit facturen; de opgave wordt ingedeeld volgens de Kostenraming Achterveld Noordoost die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- c. een bewijs dat verzoeker recht heeft op de terugbetaling, als een ander dan degene namens wie betaald is, het verzoek doet; en

d. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

## Afdeling 9.2 Kostenverhaal Achterveld Noordoost

### Artikel 9.7 Fasering van het kostenverhaalsgebied

1. Er is een Kostenverhaalsgebied Achterveld Noordoost
2. Voor de ontwikkeling van de deelgebieden in fasen geldt de fasering in ontwikkelfasen van bouwrijp maken, verlening van vergunningen voor bouwen en woonrijp maken volgens onderstaande faseringstabel:

| Investeringen                                             |  | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|-----------------------------------------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| A1 Planontwikkelingskosten                                |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A2 Waarde gronden en opstellen openbaar gebied            |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A3 Vrijmaken van rechten openbaar gebied                  |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A4 Tijdelijk beheer                                       |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A5 Slooptkosten openbaar gebied                           |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied           |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A7 Natuur-, groen- en watercompensatie                    |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte              |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| A9 Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Opbrengsten                                               |  | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
| Woningbouw                                                |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Overig                                                    |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

### Artikel 9.8 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van een periode van 8 jaren, welk tijdvak ingaat op de prijspeildatum van 1 januari 2026.

### Artikel 9.9 Opbrengsten

1. De opbrengsten worden geraamd op het bedrag conform de hierna opgenomen tabel.

| Type                                       | Segment      | Aantal | Grondprijs per woning nominaal | Grondwaarde per categorie nominaal | Grondprijs per woning contant | Grondwaarde per categorie contant |
|--------------------------------------------|--------------|--------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Sociale huur rijwoning                     | Sociale huur | 24     | € 30.000                       | € 720.000                          | € 29.699                      | € 712.778                         |
| Sociale huur appartementen                 | Sociale huur | 34     | € 25.000                       | € 850.000                          | € 24.749                      | € 841.474                         |
| Goedkope koop rug-ruw-rijg                 | Middelduur   | 8      | € 40.000                       | € 320.000                          | € 39.599                      | € 316.790                         |
| Middelhuur rijwoning                       | Middelduur   | 19     | € 40.000                       | € 760.000                          | € 39.599                      | € 752.377                         |
| Goedkope koop rijwoning                    | Middelduur   | 10     | € 40.000                       | € 400.000                          | € 39.599                      | € 395.988                         |
| Bestaande koop rijwoning                   | Middelduur   | 18     | € 85.000                       | € 1.530.000                        | € 84.147                      | € 1.514.654                       |
| Middelhuur appartementen                   | Middelduur   | 6      | € 10.000                       | € 60.000                           | € 9.900                       | € 59.398                          |
| Sociale koop appartementen                 | Middelduur   | 11     | € 2.500                        | € 27.500                           | € 2.475                       | € 27.224                          |
| Dure rijwoning                             | Vrije sector | 20     | € 175.000                      | € 3.500.000                        | € 173.245                     | € 3.464.894                       |
| Duur twee-orde-een-kap                     | Vrije sector | 6      | € 240.000                      | € 1.440.000                        | € 237.593                     | € 1.425.556                       |
| Duur twee-orde-een-kap levensloopbestendig | Vrije sector | 10     | € 186.000                      | € 1.860.000                        | € 184.134                     | € 1.841.344                       |
| Vrijstaand                                 | Vrije sector | 15     | € 240.000                      | € 3.600.000                        | € 237.593                     | € 3.563.891                       |
| Vrije sector appartementen                 | Vrije sector | 12     | € 70.000                       | € 840.000                          | € 69.298                      | € 831.575                         |
| Totaal                                     |              | 181    | € 82.422                       | € 15.907.500                       | € 81.596                      | € 15.747.942                      |

Tabel: Grondopbrengsten per uitgiftecategorie en voor het totaal aantal per uitgiftecategorie nominaal en contant

2. De grondwaarde voor het trafostation is € 29.255 (€ 24.969 contante waarde).
3. Er is geen sprake van subsidies.

### Artikel 9.10 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstellen

De inbrengwaarden van de gronden met de daarop eventueel te slopen opstellen in het kostenverhaalsgebied zijn geraamd voor de onderdelen a en b, zoals hierna genoemd:

a. Waarde van gronden en te slopen opstellen: € 2.154.009,00;

b. Kosten vrijmaken van rechten: 679.732,50;

Voor onderdeel c (kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstellen, obstakels) zijn geen kosten geraamd en de raming van de kosten voor onderdeel d (saneringskosten en kosten van grondwerk, voor wat betreft het opschonen van het terrein), zijn verdisconteerd in de raming zoals opgenomen in artikel 9.11.

### Artikel 9.11 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

Voor de kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de bedragen geraamd als opgenomen in de volgende tabel na de post inbrengwaarde, en zijn de bovenwijkse kosten toegerekend conform deze tabel (zowel nominaal als netto contant).



| Kostenpost                                             | Boekwaarde | Nog te realiseren | Totaal       | Totaal       |
|--------------------------------------------------------|------------|-------------------|--------------|--------------|
|                                                        | nominaal   | nominaal          | nominaal     | contant      |
| Planontwikkelingskosten                                | € 168.936  | € 2.327.438       | € 2.496.375  | € 2.385.080  |
| Waarde gronden en opstallen                            | € -        | € 8.086.997       | € 8.086.997  | € 7.004.941  |
| Vrijmaken van rechten                                  | € -        | € 291.193         | € 291.193    | € 252.231    |
| Tijdelijk beheer                                       | € -        | € 539.133         | € 539.133    | € 503.454    |
| Grondwerk en saneringskosten                           | € -        | € 196.583         | € 196.583    | € 183.574    |
| Natuur-, groen- en watercompensatie                    | € -        | € 1.185.450       | € 1.185.450  | € 1.106.997  |
| Civiele kosten inrichting openbare ruimte              | € -        | € 3.987.049       | € 3.987.049  | € 3.838.793  |
| Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit | € -        | € 15.136          | € 15.136     | € 14.574     |
| Totaal kosten                                          | € 168.936  | € 16.628.979      | € 16.797.918 | € 15.289.643 |

Tabel Overige kosten inclusief bovenwijkse kosten

Artikel 9.12 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2026 en een einde van het in artikel 9.8 bedoelde tijdvak op 31 december 2033, alles conform de volgende tabel.

| Rekenuitgangspunten/parameters |          |
|--------------------------------|----------|
| Startjaar                      | 2026     |
| Eindjaar                       | 2033     |
| NCW-datum                      | 1-1-2026 |
| Rente                          | 0,00%    |
| Disconteringsvoet              | 2,00%    |
| Kostenstijging 2026 e.v.       | 3,00%    |
| Opbrengstentijging 2026 e.v.   | 3,00%    |

Tabel: Parameters

Artikel 9.13 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

Het bedrag aan totaal opbrengsten uit uitgaven is groter dan de maximaal te verhalen kosten. De te verhalen kosten bedragen € 15.289.643, alles conform de volgende tabel.

| Verhaalbare kosten                  | NCW per 1-1-2026 |
|-------------------------------------|------------------|
| Totaal inbrengwaarde van de gronden | € 7.004.941      |
| Totaal andere kosten                | € 8.284.702      |
| Bruto te verhalen kosten            | € 15.289.643     |
| Totaal van overige opbrengsten      | € -              |
| Netto te verhalen kosten            | € 15.289.643     |
| Totale opbrengsten uitgaven         | € 15.772.911     |
| Maximaal te verhalen kosten         | € 15.289.643     |

Tabel: Verhaalbare kosten

Artikel 9.14 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt bepaald door een bedrag per uitgiftecategorie, vast te stellen op de bedragen van tabel 5 en op het bedrag van € 24.969 (netto contant) voor het trafostation.

| Type                                        | Segment      | Aantal | Grondwaarde<br>totaal<br>nominaal | Gewogen<br>eenheden | Bijdrage per<br>gewogen<br>eenheid | Bruto bijdrage<br>totaal<br>contant | Bruto bijdrage<br>per woning<br>contant |
|---------------------------------------------|--------------|--------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sociale huur rijwoning                      | Sociale huur | 24     | € 720.000                         | 288                 | € 2.399                            | € 690.939                           | € 28.789                                |
| Sociale huur appartementen                  | Sociale huur | 34     | € 850.000                         | 340                 | € 2.399                            | € 815.862                           | € 23.991                                |
| Goedkope koop rug-tan-rug                   | Middelduur   | 8      | € 320.000                         | 128                 | € 2.399                            | € 307.084                           | € 38.386                                |
| Middenhuur rijwoning                        | Middelduur   | 19     | € 760.000                         | 504                 | € 2.399                            | € 729.325                           | € 38.386                                |
| Goedkope koop rijwoning                     | Middelduur   | 10     | € 400.000                         | 160                 | € 2.399                            | € 383.855                           | € 38.386                                |
| Betaalbare koop rijwoning                   | Middelduur   | 18     | € 1.530.000                       | 612                 | € 2.399                            | € 1.468.246                         | € 81.569                                |
| Middenhuur appartementen                    | Middelduur   | 5      | € 60.000                          | 24                  | € 2.399                            | € 57.578                            | € 9.596                                 |
| Sociale koop appartementen                  | Middelduur   | 11     | € 27.500                          | 11                  | € 2.399                            | € 26.390                            | € 2.399                                 |
| Dure rijwoning                              | Vrije sector | 20     | € 3.500.000                       | 1.400               | € 2.399                            | € 3.358.732                         | € 167.937                               |
| Duur twee-onder-een-kap                     | Vrije sector | 6      | € 1.440.000                       | 576                 | € 2.399                            | € 1.381.879                         | € 230.313                               |
| Duur twee-onder-een-kap levensloopbestendig | Vrije sector | 10     | € 1.860.000                       | 744                 | € 2.399                            | € 1.784.926                         | € 178.493                               |
| Vrijstaand                                  | Vrije sector | 15     | € 3.600.000                       | 1.440               | € 2.399                            | € 3.454.896                         | € 230.313                               |
| Vrije sector appartementen                  | Vrije sector | 12     | € 840.000                         | 336                 | € 2.399                            | € 806.096                           | € 67.175                                |
| Totaal                                      |              | 193    | € 15.907.500                      | 6.363               |                                    | € 15.265.439                        | € 79.096                                |

Tabel: Bruto kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie

Het bedrag van deze bijdrage wordt, tot de datum van verlening van de kostenverhaalbeschikking, vermeerderd met de rente zoals genoemd in de tabel van artikel 9.12.

J

Hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 10 Procesregels

[Gereserveerd]

**Afdeling 10.1 Voorbereiding van besluiten**

[Gereserveerd]

**Afdeling 10.2 Gemeentelijke projecten van publiek belang**

[Gereserveerd]

**Afdeling 10.3 Advies****Artikel 10.1 Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit**

1. Er is een Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Leusden.
2. Het Adviesteam adviseert het college over activiteiten met betrekking tot de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.
3. In afwijking van het tweede lid vraagt het college de Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit om advies voordat zij een besluit neemt over de aanwijzing.

**Artikel 10.2 Advies Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Leusden**

1. Het bevoegd gezag zendt onmiddellijk een afschrift van de ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor een gemeentelijk monument aan de Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.
2. Binnen vier weken na datum van verzending van het afschrift brengt het Adviesteam schriftelijk advies uit aan het college.

K

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 11 Handhaving**

L

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 12 Monitoring en informatie**

M

Hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 13 Overgangsrecht**

[Gereserveerd]

**Afdeling 13.1 Overgangsrecht algemeen****Paragraaf 13.1.1 Lopende procedures en gelijkschakelingen****Artikel 13.1 Lopende procedures besluiten op aanvraag of ambtshalve**

1. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is en voor dat moment een aanvraag om een besluit voor die activiteit is ingediend, blijft het oude recht van toepassing:
  - a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of

- b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.
- 2. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is en voor dat moment een ontwerp van een ambtshalve te nemen besluit voor die activiteit ter inzage is gelegd op de voorbereiding waarvan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, blijft het oude recht van toepassing:
  - 
  - a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of
  - b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.
- 3. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is en voor dat moment voor een ambtshalve te nemen besluit voor die activiteit toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht of het besluit is bekendgemaakt, blijft het oude recht van toepassing als tegen het besluit:
  - 
  - a. beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of
  - b. geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

### **Artikel 13.2 Overgangsrecht vergunningplichtige activiteiten**

- 1. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is, geldt een omgevingsvergunning voor die activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening, zoals die luidde direct voor dat moment, en die onherroepelijk is, als een omgevingsvergunning op grond van dit omgevingsplan, voor zover voor die activiteit een omgevingsvergunning is vereist.
- 2. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is, gelden de voorschriften uit een onherroepelijke omgevingsvergunning voor die activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening, zoals die luidde direct voor dat moment, als een maatwerkvoorschrift op grond van dit omgevingsplan, voor zover voor die activiteit geen omgevingsvergunning is vereist. Dit geldt alleen voor zover de gemeente over die activiteit maatwerkvoorschriften kan stellen op grond van dit omgevingsplan.

### **Artikel 13.3 Overgangsrecht meldingen, kennisgevingen en maatwerkvoorschriften**

- 1. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is, geldt een melding of kennisgeving van die activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening, zoals die luidde direct voor dat moment, als een melding op grond van dit omgevingsplan, voor zover voor die activiteit een melding is vereist.
- 2. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is, geldt een melding of kennisgeving van een activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening, zoals die luidde direct voor dat moment, als het verstrekken van informatie op grond van dit omgevingsplan, voor zover voor die activiteit een verplichting geldt om informatie te verstrekken.
- 3. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is, geldt een aanvraag om een ontheffing of vergunning voor een activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening, zoals die luidde direct voor dat moment, als een melding op grond van dit omgevingsplan, voor zover een melding is vereist.
- 4. Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is, geldt een onherroepelijk maatwerkvoorschrift voor een activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening, zoals die luidde direct voor dat moment, als een maatwerkvoorschrift op grond van dit omgevingsplan. Dit geldt alleen voor zover de gemeente over die activiteit maatwerkvoorschriften kan stellen op grond van dit omgevingsplan.

### **Artikel 13.4 Overgangsrecht handhavingsbesluiten**

Als een wijziging van dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing is en voor dat moment een overtreding heeft plaatsgevonden, een overtreding is aangevangen of het gevaar voor een overtreding klaarblijkelijk dreigde, en een bestuurlijke sanctie is opgelegd voor die overtreding of dreigende overtreding, blijft het oude recht op die bestuurlijke sanctie van toepassing tot het tijdstip waarop:

- 
- a. de beschikking onherroepelijk is geworden en volledig is uitgevoerd of ten uitvoer is gelegd;

- b. de beschikking is ingetrokken of is komen te vervallen; of
- c. als de beschikking gaat om de oplegging van een last onder dwangsom:
  - 1. de last volledig is uitgevoerd;
  - 2. de dwangsom volledig is verbeurd en betaald; of
  - 3. de last is opgeheven.

### Paragraaf 13.1.2 Eerbiedigende werking

#### **Artikel 13.5 Eerbiedigende werking bouwwerken**

- 1. Als een wijziging van dit omgevingsplan van toepassing is op een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden op grond van een omgevingsvergunning op grond van afdeling , en dat bouwwerk afwijkt van dit omgevingsplan, mag dat bouwwerk, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; of
  - b. na het teniet gaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 2. Het eerste lid geldt niet voor bouwwerken die al in strijd zijn met het voorheen geldende omgevingsplan, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **Artikel 13.6 Eerbiedigende werking activiteiten met gebruiksruimte**

- 1. Als een wijziging van dit omgevingsplan van toepassing is op een activiteit met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 4.55 die al wordt verricht en die in strijd is met de op grond van afdeling 4.3 voor die activiteit aangewezen regels, mag die activiteit in strijd met die regels worden voortgezet zo lang de activiteit niet wordt gewijzigd.
- 2. In afwijking van het eerste lid mag de activiteit worden gewijzigd, als:
  - 
  - a. er geen andere activiteit met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 4.55 wordt verricht; en
  - b. de afwijking van de regels naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3. Het eerste en tweede lid gelden niet voor activiteiten die al in strijd zijn met het voorheen geldende omgevingsplan, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.
- 4. Het eerste en tweede lid gelden ook niet als dat elders in dit omgevingsplan is bepaald.
- 5. Als de activiteit na het tijdstip, waarop de wijziging van het omgevingsplan van kracht is geworden, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, wordt de activiteit daarna niet hervat.

### **Afdeling 13.2 Specifiek overgangsrecht**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 13.3 Voorrangsbepalingen**

##### **Artikel 13.7 Voorrangsbepaling tijdelijk deel omgevingsplan**

- 1. De regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, over het bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing voor zover de regels van paragraaf 4.2.2 van toepassing zijn.
- 2. Het eerste lid geldt niet voor regels in het tijdelijke deel over:
  - PM.
  -
- 3. De regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, over andere activiteiten dan het bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing, voor zover de regels van paragraaf 4.2.1 en 4.2.3 tot en met paragraaf 4.2.11 van toepassing zijn en de oogmerken van die regels hetzelfde zijn als de oogmerken van de regels in dat tijdelijke deel.

**Artikel 13.8 Beperking werkingsgebied bruidsschat**

Afdeling 22.2 is alleen van toepassing in werkingsgebied bouwen bruidsschat.

N

Het opschrift van hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 14 [gereserveerd]**

O

Het opschrift van hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 15 [gereserveerd]**

P

Het opschrift van hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 16 [gereserveerd]**

Q

Het opschrift van hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 17 [gereserveerd]**

R

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 18 [gereserveerd]**

S

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 19 [gereserveerd]**

T

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 20 [gereserveerd]**

U

Het opschrift van hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:



## Hoofdstuk 21 **[gereserveerd]**

V

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

**Bijlage I Overzicht Informatieobjecten**

|                                             |                                                                                               |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Aaneengebouwd</u>                        | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/23ee916a34f74015b4ea5e11784f4b56/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Archeologie vrijstelling oppervlakte</u> | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/4e1241e459f64c4ebd5f0f3712e353b6/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>archeologische vrijstelling diepte</u>   | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/9da7d4655770429e8b8763f6a3b1e008/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Bebouwingscontour geur</u>               | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/dd0f275c222642f2ba60c130e3307e95/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Bebouwingscontour houtkap</u>            | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/55ba27108b104060b76f7a10d8df183c/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Belemmeringengebied buisleidingen</u>    | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/9284c50c243947dea3bbb05d52cc925b/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Bouwen - met bouwvlak</u>                | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/7b5af34d192a4fd4ada11e671abb0686/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Gemeentelijk monument</u>                | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/ccd513ab9a534645b1738d0a1b1b01bb/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Gestapeld</u>                            | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/db2c0ac74bb84eaa88d378b0035bbadc/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Hoofdgebouw bouwen stedelijk gebied</u>  | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/40dd19a43fd0404abb1ce17a18d6c111/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Kostenverhaalsgebied</u>                 | <u>/join/id/regdata/gm0327/2026/f39cc57757144ae-aa9658cd88e6390d3/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>maximum aantal wooneenheden</u>          | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/b82912b0cc5743719deb7512da3a51a5/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>maximum bouwhoogte</u>                   | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/a3dd13420acf4e02a120f9611d444e4e/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>maximum goothoogte</u>                   | <u>/join/id/regdata/gm0327/2026/a0fd337ed5cd40379de-fe28f692611ed/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Paardensport</u>                         | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/419704a0cc2f433bbc16b165744c2023/nld@2026-02-05;15162466</u> |
| <u>Rug aan rug</u>                          | <u>/join/id/regda-ta/gm0327/2026/57bd3a30dc244de8a69d5a4cb6d58d23/nld@2026-02-05;15162466</u> |

|                                                 |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Spuitsvrije zone</u>                         | <a href="#">/join/id/regdata/gm0327/2026/e273a7ec696d41ce9e43341be50a7d0e/nld@2026-02-05;15162466</a> |
| <u>Transformatiegebied Achterveld Noordoost</u> | <a href="#">/join/id/regdata/gm0327/2026/aa3fba95525a42d999fc3517dce02c48/nld@2026-02-05;15162466</a> |
| <u>Transformatiegebied woongebied</u>           | <a href="#">/join/id/regdata/gm0327/2026/3967d5c3d9604a3b9995a6032b1cdad2/nld@2026-02-05;15162466</a> |
| <u>Twee-aaneen</u>                              | <a href="#">/join/id/regdata/gm0327/2026/1db845d2b4e74398a32eabae31b39a3a/nld@2026-02-05;15162466</a> |
| <u>Verkeer</u>                                  | <a href="#">/join/id/regdata/gm0327/2026/c251e242c21444feb9387e553fce72c3/nld@2026-02-05;15162466</a> |
| <u>Vrijstaand</u>                               | <a href="#">/join/id/regdata/gm0327/2026/1278059a36d645a986f57f673697287c/nld@2026-02-05;15162466</a> |
| <u>Water</u>                                    | <a href="#">/join/id/regdata/gm0327/2026/82fb2cbd6e1e4275910d508b8a431442/nld@2026-02-05;15162466</a> |
| <u>Woongebied</u>                               | <a href="#">/join/id/regdata/gm0327/2026/aa66027ea05d46c0a8770591f03594cd/nld@2026-02-05;15162466</a> |

W

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,  
BEGRIPSBEPALINGEN**

Voor de toepassing van ~~hoofdstuk 22~~ dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>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>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>geurgevoelig object:</i>                          | <ul style="list-style-type: none"><li>a. gebouw:<ul style="list-style-type: none"><li>1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;</li><li>2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en</li><li>3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of</li></ul></li><li>b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;</li></ul> |
| <i>gezoneerd industrieterrein:</i>                   | industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder 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;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

*landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:*

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;

*landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:*

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.

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 destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;

NEN 6966:

NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – 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;

NEN-EN 872:

NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;

NEN-EN 1825-1:

NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;

NEN-EN 1825-2:

NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;

NEN-EN 12566-1:

NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 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 doorstrooinjectie 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 gechloreerde                                                                |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| NEN-EN-ISO 15682:                  | NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| NEN-EN-ISO 15913:                  | 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;                                                                                                                                                                                                                                                       |
| NEN-EN-ISO 17294-2:                | 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;                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NEN-EN-ISO 17852:                  | NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| NEN-EN-ISO 17993:                  | 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;                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| NEN-ISO 15705:                     | NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| NEN-ISO 15923-1:                   | 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;                                                                                                                                                                                                                                                         |
| straatpeil:                        | <ol style="list-style-type: none"><li>voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</li><li>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;</li></ol>                                                                                                                                     |
| warmteplan:                        | 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>maatschappelijke activiteit</u> | <u>educatieve, medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze activiteit, een activiteit ten behoeve van openbare dienstverlening of opvangvoorzieningen.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>paardensport</u>                | <u>paardrijden, het geven van les in paardrijden en het houden van wedstrijden.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>bouwrijp maken:</u>             | <u>het geschikt maken van de grond voor bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>woonrijp maken</u>              | <u>het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>middeldure huurwoning:</u>      | <u>een huurwoning met een huurprijs bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u><i>betaalbare koopwoning middel</i></u>         | een koopprijs tot € 420.000 VON (prijsspeil 2026), de koopprijs wordt jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld. Tot een betaalbare koopwoning wordt ook een goedkope koopwoning gerekend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u><i>betaalbare koopwoning laag</i></u>           | prijs tot € 312.000 VON (prijsspeil 2026), de koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de aanpassing door de rijksoverheid van de betaalbare koopwoningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u><i>sociale huurwoning</i></u>                   | huurwoning met een huurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u><i>bruto kostenverhaalsbijdrage</i></u>         | geldsom die verschuldigd is op grond van een kostenverhaalsbeschikking als bedoeld in artikel 13.18 lid 1 van de Omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u><i>eindafrekening</i></u>                       | afrekening ten opzichte van een op grond van een kostenverhaalbeschikking betaalde kostenverhaalsbijdrage, als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 2°, van de Omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u><i>inbrengwaarde</i></u>                        | <p>- de waarde zoals bedoeld in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit onderscheiden in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. de waarde van de gronden en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan voor het betreffende kostenverhaalsgebied (onderdelen A2 en B1 van de kostensoortenlijst);</li><li>b. de kosten om de gronden, bedoeld onder a, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (onderdelen A3 en B2 van de kostensoortenlijst);</li><li>c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a (onderdelen A5 en B3 van de kostensoortenlijst); en</li><li>d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder a (onderdeel A6 en B4 van de kostensoortenlijst).</li></ul> |
| <u><i>inrichting van de openbare ruimte</i></u>    | aanleg of aanpassing van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergende en -afvoerende voorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u><i>kostensoortenlijst</i></u>                   | de kostensoorten, bedoeld in bijlage IV van het Omgevingsbesluit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u><i>Kostenverhaalsbeschikking</i></u>            | beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u><i>kostenverhaalsbijdrage</i></u>               | geldsom die verschuldigd is op grond van een kostenverhaalsbeschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u><i>kostenverhaalsgebied</i></u>                 | gebied als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u><i>kostenverhaalsplichtige activiteiten</i></u> | activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u><i>macro-aftopping</i></u>                      | het principe dat kosten slechts verhaald kunnen worden tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten, zoals vastgelegd in artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>openbare ruimte</u>              | <u>de ruimte die bedoeld is voor gebruik of beleving door een ieder, zoals wegen en bermen, riolen, voet- en fietspaden, parkeerplekken, groenelementen danwel plantsoenen of parken, speelplekken, straatverlichting, brandkranen, kunstwerken zoals bruggen en tunnels, duikers, elementen voor de buffering en/of afvoer van water (zowel boven- als ondergronds), waterpartijen.</u> |
| <u>tussentijdse afrekening</u>      | <u>een afrekening op verzoek van de houder van een kostenverhaalsbeschikking als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet.</u>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>zelf verrichte werkzaamheden</u> | <u>door de initiatiefnemer van een kostenverhaalsplichtige activiteit uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan de kosten worden verrekend met toepassing van artikel 13.18, tweede lid, onder b, van de Omgevingswet aan de hand van de bijlage Kostenraming als bedoeld in het hoofdstuk Financiële bepalingen voor het betreffende kostenverhaalsgebied.</u>           |

X

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

### **Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen**

Stedenbouwkundig plan en  
beeldkwaliteitsplan Achterveld  
Noordoost

/join/id/regda-  
ta/gm0327/2026/70caa72a2bc2432c9b253694f7be8e6d/nld@2026-  
02-05;15162466

Kostenraming Achterveld Noordoost

/join/id/regda-  
ta/gm0327/2026/e9f67deb1ebd40f88d4b5dcd8884a81b/nld@2026-  
02-05;15162466

Y

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 1.1 Begripsbepalingen**

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 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 geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen ~~in hoofdstuk 22~~.

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

Z

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 408 secties ingevoegd, luidende:

### **Artikel 4.1 Toepassingsbereik**

De regels over activiteiten in hoofdstuk 5, 6 en 7 zijn alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald bij de thema's (afdeling 4.2) of de gebiedstypen (afdeling 4.3). In dit artikel wordt een uitzondering gemaakt voor de algemene bepalingen die in afdeling 5.1, 6.1 en 7.1 zijn opgenomen. Deze wijze van regelen sluit aan bij de regeltechniek die in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt toegepast. De regels voor activiteiten in hoofdstuk 4 van het Bal zijn eveneens alleen van toepassing op de milieubelastende activiteiten en de lozingsactiviteiten die in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen.

### **Artikel 4.2 Normadressaat**

In dit artikel is voor de hoofdstukken 4 tot en met 7 de normadressaat bepaald. De normadressaat moet aan de hoofdstukken 4 tot en met 7 voldoen, tenzij anders is bepaald. Binnen het stelsel van de wet wordt degene die de activiteit verricht primair verantwoordelijk geacht voor de naleving van de regels die gelden voor het verrichten van activiteiten.

Voor vergunningplichtige activiteiten is dat expliciet verwoord in artikel 5.37, eerste lid, van de wet. Het gaat daarbij om degene die verantwoordelijk is voor het verrichten van de activiteiten, zoals de eigenaar of de opdrachtgever. Deze moet de vergunningvoorschriften zelf naleven en zorgen dat deze door zijn werknemers of contractanten worden nageleefd. Dit artikel bevat een soortgelijke bepaling voor de activiteiten die worden geregeld met algemene regels: degene die de activiteiten verricht, moet voldoen aan de regels van dit besluit, en ervoor zorgen dat de mensen of bedrijven die voor haar of hem werkzaamheden verrichten zich aan de regels over de activiteit houden. Het

is primair de vergunninghouder of melder die zich aan de regels moet houden. Bij handhaving kan iedereen die het in zijn macht heeft om de overtreding te beëindigen echter worden aangesproken. In relatie tot de activiteit bouwen kan een aannemer of onderaannemer rechtstreeks worden aangesproken. In specifieke artikelen van dit hoofdstuk kan een andere normadressaat zijn aangewezen. Meestal zal het dan gaan om de rechthebbende op een perceel.

#### **Artikel 4.3 Maatwerkvoorschriften**

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in dit hoofdstuk. Bij het toepassen van deze bevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders gebonden aan de oogmerken die bij de betreffende activiteit zijn opgenomen. Het is niet mogelijk een maatwerkvoorschrift te stellen waaraan een ander doel of oogmerk ten grondslag ligt dan genoemd bij de activiteit.

#### **Artikel 4.4 Specifieke zorgplicht**

In dit artikel is een zorgplicht opgenomen voor iedereen die activiteiten verricht die in dit hoofdstuk worden geregeld. Diegene moet zich rekenschap geven van de doelen, met het oog waarop de regels in het hoofdstuk over die activiteit zijn gesteld. Die doelen zijn terug te vinden in de artikelen met het opschrift "oogmerken". Op iedereen rust de verplichting om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om nadelige gevolgen voor die doelen te voorkomen of, als dat niet kan, te beperken. Als die nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten. In de verschillende paragrafen van dit hoofdstuk is de specifieke zorgplicht vaak uitgewerkt met een aantal maatregelen die in ieder geval tot deze zorgplicht wordt gerekend.

Onder dit artikel valt ook het op of in de bodem brengen, storten, houden, achterlaten of anderszins plaatsen van een afvalstof, stof of voorwerp. Hiermee wordt beoogd om zwerfafval zoveel mogelijk te voorkomen. Een voorbeeld van maatregelen die de nadelige gevolgen van deze activiteit kunnen voorkomen of beperken, is het plaatsen van afvalbakken en het opruimen van achtergebleven zwerfafval nabij verkooppunten van eet- of drinkwaren.

Verder valt de aantasting van groenvoorzieningen door voertuigen ook onder dit artikel. Hiervan is sprake, wanneer een voertuig door een park, plantsoen of een van gemeentewege aangelegde beplanting of groenstrook rijdt, of het voertuig daarin doet of laat staan.

#### **Artikel 4.5 Algemene gegevens bij een melding**

In het verlengde van het gebruik in het Bal ligt het voor de hand om ook in het omgevingsplan bij bepaalde activiteiten het instrument meldingsplicht in te zetten. Uiteindelijk is de keuze voor wel of niet laten melden activiteitspecifiek. Het gaat er vooral om of het bevoegd gezag wil verzekeren dat het vooraf van een activiteit op de hoogte is en zichzelf ruimte wil voorbehouden om na te gaan of aan de algemene regels wordt voldaan of om een maatwerkvoorschrift vast te stellen. Dat kan aan de orde zijn bij een activiteit met gebruiksruimte, maar ook bij andere categorieën van activiteiten. Het vereisen van een

melding zal, net als voor milieubelastende activiteiten in hoofdstuk 4 van het Bal, bij de specifieke activiteit worden aangegeven. Daarnaast ligt het voor de hand om een aantal algemene gegevens vast te leggen, zoals artikel 2.17 van het Bal doet.

#### **Artikel 4.6 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden**

Als op grond van een afdeling of (sub)paragraaf van hst 5 van dit omgevingsplan, gegevens en bescheiden aan het bevoegd gezag worden verstrekt, worden die gegevens begeleid door een aantal algemene gegevens. De plicht om gegevens te verstrekken vloeit niet voort uit dit artikel. Die plicht is namelijk per activiteit opgenomen in de paragrafen van deze afdeling. Als in een paragraaf van deze afdeling het verstrekken van gegevens en bescheiden is voorgeschreven, bijvoorbeeld vóórdat wordt begonnen met die activiteit, wordt daarbij om specifieke gegevens gevraagd. Die gegevens worden dan verstrekt in aanvulling op de algemene gegevens uit dit artikel.

#### **Artikel 4.7 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat**

Het eerste lid van artikel 4.7 regelt dat een naamswijziging of adreswijziging wordt doorgegeven aan het bevoegd gezag vóórdat de wijziging een feit is. Dat is vooral voor de initiatiefnemer zelf van belang: diegene wil immers dat correspondentie van het bevoegd gezag op het juiste adres aankomt. Het tweede lid regelt dat bij overdracht van de activiteit naar iemand anders, de daardoor gewijzigde gegevens aan het bevoegd gezag worden verstrekt. Bijvoorbeeld omdat een bedrijf onder dezelfde bedrijfsnaam en op hetzelfde adres wordt voorgezet, maar wisselt van eigenaar. Dit sluit aan op artikel 5.37 van de Omgevingswet, waar hetzelfde over vergunninghouders is geregeld.

#### **Artikel 4.8 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders**

Dit artikel regelt dat gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt aan het bevoegd gezag, als dat bevoegd gezag die gegevens en bescheiden nodig heeft om voor een specifieke activiteit of een specifieke locatie te beoordelen of de algemene regels en eventuele maatwerkvoorschriften die voor die activiteit of die locatie gelden, nog volstaan. Het gaat om gegevens en bescheiden waar het bevoegd gezag om vraagt. Degene die de activiteit verricht hoeft dus niet uit eigen beweging gegevens of bescheiden op te sturen; al staat dat natuurlijk vrij.

Het gaat in dit artikel alleen om de situatie dat het bevoegd gezag wil bekijken of de algemene regels en maatwerkvoorschriften voor de activiteit nog toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de gezondheid en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu. Bij ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu kan gedacht worden aan het beschikbaar komen van nieuwe passende preventieve maatregelen of de actualisatie van de beste beschikbare technieken. De ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu kunnen bijvoorbeeld aan de orde zijn als er door cumulatie van activiteiten een verslechtering van de kwaliteit van lucht, veiligheid, geluid, oppervlaktewater of grondwater optreedt. Met deze formulering is aangesloten op dezelfde regeling voor vergunningplichtige gevallen, zoals opgenomen in artikel 16.56 in combinatie met artikel 5.38 van de Omgevingswet. Zie de artikelsgewijze toelichting op die artikelen voor verdere uitleg over 'ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu' en 'ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu'. Gegevens waarover degene die de activiteit uitvoert niet redelijkerwijs de beschikking kan krijgen, hoeven uiteraard niet te worden verstrekt.

#### **Artikel 4.9 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Gereserveerd

#### **Artikel 4.10 Gelijkwaardige maatregelen (algemeen)**

Gereserveerd

#### **Artikel 4.11 Informeren over een ongewoon voorval**

Gereserveerd

#### **Artikel 4.12 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval**

In dit artikel is omschreven welke gegevens en bescheiden over het ongewoon voorval aan het bevoegd gezag moeten worden verstrekt, zodra deze informatie beschikbaar is. Dat hoeft dus niet met dezelfde spoed als het informeren over het ongewone voorval zelf.

#### **Artikel 4.13 Informeren over bijzondere omstandigheden die geen ongewoon voorval zijn**

Gereserveerd

**Artikel 4.14 Maatregelen bij bijzondere omstandigheden in de fysieke leefomgeving**

Gereserveerd

**Artikel 4.15 Omgevingsvergunning afwijken van regels in dit omgevingsplan**

Voor zover voor een activiteit in dit hoofdstuk is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels, geldt deze bepaling als verbod om de activiteit zonder omgevingsvergunning te verrichten.

**Artikel 4.16 Algemene beoordelingsregel**

Gereserveerd

**Artikel 4.17 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende bouwwerken: hoofdgebouwen; bijbehorende bouwwerken; en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Per bouwwerk gelden andere regels.

**Artikel 4.18 Doelen**

In dit artikel zijn de doelen opgenomen die gelden voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken.

**Artikel 4.19 Hoofdgebouw bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een hoofdgebouw. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.20 Dakkapel bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een dakkapel. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.21 Dakopbouw bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een dakopbouw. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.22 Dakterras bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een dakterras. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.23 Bijbehorend bouwwerk bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.24 Ondergronds bouwwerk bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een ondergronds bouwwerk. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.25 Buisleiding bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van buisleidingen. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.26 Zonnepaneel of zonnecollector bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een zonnepaneel of zonnecollector. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.27 Sport- of speeltoestel bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een sport- of speeltoestel. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.28 Zwembad, bubbelbad, soortgelijke voorzieningen of een vijver bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een zwembad, bubbelbad, soortgelijke voorzieningen of een vijver. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.29 Erf- en perceelafscheiding bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een erf- en perceelafscheiding. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.30 Kozijn- en gevelwijzigingen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het verrichten van een kozijn- en gevelwijziging. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.31 Ondergeschikt bouwdeel bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van ondergeschikte onderdelen. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

**Artikel 4.32 Overig gebouw bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een overig gebouw. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

### **Artikel 4.33 Overig bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen van een overig bouwwerk geen gebouw zijnde. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

### **Artikel 4.34 In stand houden van een bouwwerk**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het in stand houden van een bouwwerk. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

### **Artikel 4.35 Bouwwerk veranderen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het veranderen van een bouwwerk. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

### **Artikel 4.36 Aanwijzing brandvoorschriftgebied**

Op grond van artikel 5.14 van Besluit kwaliteit leefomgeving moet in het omgevingsplan een brandvoorschriftgebied worden aangewezen. Met het oog op het beschermen van personen in beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen is het explosieaandachtsgebied aangewezen als explosievoorschriftgebied. Met de aanwijzing als explosievoorschriftgebied zijn van rechtswege de aanvullende bouweisen als bedoeld in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing op nieuwe bouwwerken.

### **Artikel 4.37 Aanwijzing explosievoorschriftgebied**

Op grond van artikel 5.14 van Besluit kwaliteit leefomgeving moet in het omgevingsplan een explosievoorschriftgebied worden aangewezen. Met het oog op het beschermen van personen in beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen is het explosieaandachtsgebied aangewezen als explosievoorschriftgebied. Met de aanwijzing als explosievoorschriftgebied zijn van rechtswege de aanvullende bouweisen als bedoeld in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing op nieuwe bouwwerken.

### **Artikel 4.38 Parkeerbehoefte veranderen**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende bouwwerken: hoofdgebouwen; bijbehorende bouwwerken; en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Per bouwwerk gelden andere regels.

### **Artikel 4.39 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed. Het begrip 'cultureel erfgoed' ziet op zowel onroerend cultureel erfgoed (monumenten en stads- en dorpsgezichten) als roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen).

### **Artikel 4.40 Doelen**

In dit artikel zijn de doelen opgenomen die gelden voor activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed.

### **Artikel 4.41 Aanwijzing monument als gemeentelijk monument**

Dit artikel geeft aan dat een monument dat is aangewezen op een locatie. De desbetreffende locatie waar het monument zich bevindt is aangeduid met de functie-aanduiding 'gemeentelijk monument'.

#### **Artikel 4.42 Activiteit in, bij of aan een gemeentelijk monument**

Dit artikel legt vast dat bij het verrichten van activiteiten in, bij, of aan een gemeentelijk monument wordt voldaan aan paragraaf 5.4.1. Deze bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer. In die paragraaf worden onder andere regels gesteld over het behoud, gebruik en de wijziging van gemeentelijke monumenten, waarbij specifieke eisen gelden voor vergunningplichtige activiteiten.

#### **Artikel 4.43 Activiteit in archeologisch monument en in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het verrichten van activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingswaarde. Deze bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.44 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over infrastructuur en openbaar toegankelijk gebied.

#### **Artikel 4.45 Doelen**

In dit artikel zijn de doelen opgenomen die gelden voor activiteiten met betrekking tot infrastructuur en openbaar toegankelijk gebied.

#### **Artikel 4.46 Bouwen in een belemmeringengebied buisleidingen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het bouwen in een belemmeringengebied gasleidingen. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.47 Aanleggen en uitvoeren van werkzaamheden in een belemmeringengebied buisleidingen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het aanleggen en uitvoeren van werkzaamheden in een belemmeringengebied gasleidingen. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.48 Aanwijzing bebouwingscontour geur**

Een bebouwingscontour geur wordt aangewezen naar aanleiding van artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gevolg van de aanwijzing is dat binnen de bebouwingscontour strengere geurnormen van toepassing zijn dan daarbuiten, of dat grotere afstanden tussen de geurveroorzakende activiteit en het geurgevoelige gebouw moet worden aangehouden.

Het gevolg van de aanwijzing van een bebouwingscontour geur is dat er ook een gebied is waar deze bebouwingscontour niet geldt. Buiten de bebouwingscontour gelden soepelere geur- en afstandsnormen dan erbinnen. Naast een Bebouwingscontour kan in het omgevingsplan ook een concentratiegebied worden aangewezen, bedoeld in artikel 5.108 Bkl. In dergelijke gebieden gelden afwijkende (ruimere) geur- en afstandsnormen. Concentratiegebieden zijn met name geschikt voor locaties met intensieve veehouderij.

#### **Artikel 4.49 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over natuur.

#### **Artikel 4.50 Doelen**

In dit artikel zijn de doelen opgenomen die gelden voor activiteiten met betrekking tot natuur.

#### **Artikel 4.51 Aanwijzing bebouwingscontour houtkap**

Een bebouwingscontour geur wordt aangewezen naar aanleiding van artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gevolg van de aanwijzing is dat binnen de bebouwingscontour strengere geurnormen van toepassing zijn dan daarbuiten, of dat grotere afstanden tussen de geurveroorzakende activiteit en het geurgevoelige gebouw moet worden aangehouden.

Het gevolg van de aanwijzing van een bebouwingscontour geur is dat er ook een gebied is waar deze bebouwingscontour niet geldt. Buiten de bebouwingscontour gelden soepelere geur- en afstandsnormen dan erin. Naast een Bebouwingscontour kan in het omgevingsplan ook een concentratiegebied worden aangewezen, bedoeld in artikel 5.108 Bkl. In dergelijke gebieden gelden afwijkende (ruimere) geur- en afstandsnormen. Concentratiegebieden zijn met name geschikt voor locaties met intensieve veehouderij.

#### **Artikel 4.52 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over woonruimte.

#### **Artikel 4.53 Doelen**

In dit artikel zijn de doelen opgenomen die gelden voor activiteiten met betrekking tot woonruimte.

#### **Artikel 4.54 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.55 Toepassingsbereik**

In dit artikel is geregeld voor welke activiteiten met gebruiksruimte regels worden gesteld in deze afdeling. Deze lijst is opgenomen, zodat bij het insluiten van activiteiten per gebiedstype ook direct duidelijk is welke activiteiten zijn uitgesloten. Deze in- of uitgesloten activiteiten noemen we ook wel 'herkenbare activiteiten'. De lijst in dit artikel is bedoeld als een limitatieve lijst. Alle activiteiten met gebruiksruimte die in deze afdeling geregeld moeten worden, kunnen namelijk onder één van de activiteiten uit deze lijst ondergebracht worden.

Per gebiedstype wordt bepaald welke activiteiten uit deze lijst worden ingesloten binnen dat gebiedstype. De activiteiten uit deze lijst die niet worden ingesloten, zijn uitgesloten. Ook wordt per gebiedstype bepaald aan welke regels over activiteiten uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan bij het verrichten van de ingesloten activiteiten. De activiteiten die in hoofdstuk 5 zijn opgenomen, noemen we ook wel 'deelactiviteiten', omdat het in feite activiteiten zijn die onderdeel uitmaken van de ingesloten 'herkenbare activiteiten'.

#### **Artikel 4.56 Aanwijzing gebiedstype**

Met dit artikel worden het gebiedstype Rustig woongebied aangewezen en wordt de locatie bepaald.

#### **Artikel 4.57 Doelen**

In dit artikel worden de doelen bepaald die gelden binnen het gebiedstype 'rustig woongebied'.

#### **Artikel 4.58 Insluiten activiteiten met gebruiksruimte**

Dit artikel beperkt de toegestane activiteiten in het rustig woongebied tot functies die passen bij het rustige woonkarakter, zoals wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid. Zo wordt een evenwichtige toedeling van functies gewaarborgd en verstoring van het woonklimaat voorkomen.

Het gebruiksruimtecriterium uit artikel 4.81 verduidelijkt dat het gaat om activiteiten met ruimtelijke impact.

#### **Artikel 4.59 Bedrijfsactiviteiten**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 6 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het verrichten van bedrijfsactiviteiten. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.60 infrastructuuractiviteiten**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 6 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het verrichten van infrastructuur activiteiten. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.61 Maatschappelijke activiteiten**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 6 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het verrichten van maatschappelijke activiteiten. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.62 Recreatie-activiteiten**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 6 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het verrichten van recreatie activiteiten. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.63 Sportactiviteiten**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 6 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het verrichten van sport activiteiten. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 4.64 Woonactiviteiten**

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit hoofdstuk 6 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit, in casu het verrichten van woonactiviteiten. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

#### **Artikel 5.1 Toepassingsbereik**

Dit artikel bepaalt dat de regels in deze paragraaf gaan over de in dit artikel opgesomde activiteiten.

#### **Artikel 5.2 Oogmerken**

Dit artikel benoemt de oogmerken die ten grondslag liggen aan de regels in deze paragraaf. Het geeft richting aan de toepassing en interpretatie van de regels. De genoemde oogmerken beogen onder meer bescherming van stedenbouwkundige en architectonische waarden, veiligheid en gezondheid, en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is er aandacht voor het voorkomen van hinder en overlast, en wordt het belang van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen onderstreept, passend bij actuele duurzaamheidsthema's.

#### **Artikel 5.3 Specifieke zorgplicht**

Om ongewenste situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen moeten maatregelen worden getroffen door degene die de werkzaamheden verricht. Voor zover het daarbij gaat om maatregelen ter voorkoming van letsel van personen en gevaar voor de veiligheid van belendingen

wordt dat geregeld door artikel 7.15 van het Besluit bouwwerken leefomgeving; daarbij gaat het zowel om het voorkomen van letsel van personen op belendende percelen als om letsel van personen die zich onbevoegd op de bouwplaats bevinden. De veiligheid van het op de bouwplaats werkzame personeel valt onder de Arbeidsomstandighedenwet.

-

Dit artikel heeft betrekking op het voorkomen van beschadiging dan wel belemmering van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving van het bouw- of sloofterrein bevinden. Het gaat in dit artikel dus om het voorkomen van schade, hinder en overlast en niet om aspecten van gezondheid en veiligheid. De manier waarop in de praktijk invulling wordt gegeven aan dit artikel zal afhankelijk zijn van de locatie en de aanwezigheid van bebouwing en mensen in de omgeving daarvan. Dit biedt de benodigde ruimte voor maatwerk en legt de eerste verantwoordelijkheid neer bij diegene die de werkzaamheden uitvoert.

#### **Artikel 5.4 Meetbepalingen**

In dit artikel zijn meetbepalingen opgenomen die niet voorkomen in de Omgevingswet of de hierop gebaseerde regelgeving, maar die wel relevant zijn bij de toepassing van de regels. De in deze afdeling opgenomen eisen aan maatvoering worden bepaald conform dit artikel.

Met "direct aan de weg" in de meetbepaling voor het peil wordt bedoeld op gebouwen waarvan de hoofdingang direct aan het openbare gebied grenst (meestal een trottoir), dus zonder dat er sprake is van een voortuin.

#### **Artikel 5.5 Verboden bouwactiviteiten**

Artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bepaalt dat een aantal kleinschalige bouwactiviteiten (zoals dakkapellen aan de achterzijde, tuinmeubilair en vlaggenmasten) die aan bepaalde maten voldoen, altijd mogen worden gebouwd. De gemeente kan daarover dus geen regels stellen in het omgevingsplan.

Over bouwwerken die de gemeente wel kan reguleren, zijn in Paragraaf 5.3.2 tot en met Paragraaf 5.3.18 regels gesteld. Dit artikel bepaalt dat het verboden is om af te wijken van de eisen die in artikel 2.29 Bbl en de genoemde paragrafen zijn gesteld en dat het eveneens verboden is om andere bouwwerken, die niet in het Bbl of de genoemde paragrafen zijn geregeld, te bouwen. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat bouwen van bouwwerken altijd gereguleerd is.

Bij de beoordeling of bouwwerken voldoen aan de eisen in Paragraaf 5.3.2 tot en met Paragraaf 5.3.18, moet ook bekeken worden of die paragrafen afwijkmogelijkheden bevatten. Het bouwen van een bouwwerk met toepassing van die afwijkmogelijkheden is in overeenstemming met de regels, en is dus niet verboden.

#### **Artikel 5.6 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en peil**

In door het bevoegd gezag te bepalen situaties kan het nodig zijn dat voorafgaand aan het bouwen rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door of namens het bevoegd gezag worden vastgesteld en gemarkeerd. In dit artikel is geregeld dat vergunningplichtige bouwwerkzaamheden pas mogen beginnen als de rooilijnen of bebouwingsgrenzen of het peil zijn uitgezet door of namens het bevoegd gezag. Het kan hierbij gaan om activiteiten die op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a, van de Omgevingswet vergunningplichtig zijn (de technische bouwactiviteit) of activiteiten die op grond van dit omgevingsplan vergunningplichtig zijn.

#### **Artikel 5.7 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit**

Dit artikel schrijft voor in welke gevallen de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor elektriciteit. Een aansluiting is voorgeschreven wanneer de aansluitafstand niet groter is dan 100 m. Bij een afstand van meer dan 100 m is de aansluiting voorgeschreven wanneer de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een afstand van 100 m. In gevallen dat de afstand groter is dan 100 m en de aansluitkosten hoger, kan worden ge-

kozen voor een vrijwillige aansluiting op het distributienet of voor een individuele voorziening zoals bijvoorbeeld een generator. De wijze waarop de in dit artikellid genoemde afstanden moeten worden gemeten, vloeit voort uit de in dit omgevingsplan opgenomen begripsbepaling 'aansluitafstand'.

De aansluitplicht houdt alleen de plicht in tot het aanbrengen van de technische voorzieningen die het betrekken van elektriciteit mogelijk maken. Of elektriciteit daadwerkelijk wordt geleverd, is afhankelijk van een met het energiebedrijf te sluiten contract. Overigens is een aansluiting op het distributienet niet verplicht wanneer op grond van het gelijkwaardigheidsbeginsel een alternatieve voorziening voor het betrekken van elektriciteit is toegestaan.

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor elektriciteit geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Drijvende bouwwerken zijn altijd uitgezonderd, ongeacht de functie die het bouwwerk heeft. Met functie wordt bedoeld op de functie die in het Besluit bouwwerken leefomgeving is genoemd. Uiteraard staat het een initiatiefnemer wel vrij om vrijwillig op het distributienet aan te sluiten.

### **Artikel 5.8 Aansluiting op distributienet voor gas**

Dit artikel schrijft voor in welke gevallen de gasvoorziening van een bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor gas. De aansluitplicht geldt voor een aansluitafstand die niet groter is dan 40 m of wanneer de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een aansluitafstand van 40 m. Opgemerkt wordt dat het sinds de wijzigingen in de Gaswet van 1 juli 2018 en de daarop aansluitende wijziging van het Bouwbesluit 2012 in veel gevallen niet meer mogelijk is nieuw te bouwen gebouwen te voorzien van een gasaansluiting voor zogenoemde kleinverbruikers. In dit artikel is net zoals voorheen in het Bouwbesluit 2012 de relatie met artikel 10, zesde lid, onderdeel a of b, van de Gaswet gelegd om duidelijk te maken dat dit artikel van de Gaswet van invloed is op de vraag of er bij nieuwbouw wel een aansluiting op het gasnet gerealiseerd kan worden door de netbeheerder. Het artikel in de Gaswet gaat niet over bestaande aansluitingen die al gerealiseerd zijn. Daarnaast geldt de aansluitplicht in dit artikel alleen als de aansluitafstand 40 m of kleiner is, of als de aansluitkosten niet hoger liggen dan bij een aansluitafstand van 40 m.

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor gas geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Drijvende bouwwerken zijn altijd uitgezonderd, ongeacht de functie die het bouwwerk heeft. Met functie wordt bedoeld op de functie die in het Besluit bouwwerken leefomgeving is genoemd. Deze bouwwerken hoeven al sinds enkele jaren niet meer aan te sluiten op het distributienet voor gas. Daarnaast is het sinds de bovengenoemde aanpassing van de Gaswet in 2018 in slechts enkele gevallen nog mogelijk is om nieuwe bouwwerken aan te sluiten op het distributienet voor gas. Het tweede lid van dit artikel regelt dat er in drijvende bouwwerken en woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap nooit een aansluitplicht geldt.

### **Artikel 5.9 Aansluiting op distributienet voor warmte**

Dit artikel stelt een eis voor nieuw te bouwen bouwwerken met een verblijfsgebied. Een dergelijk bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor warmte als de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of de aansluitkosten niet hoger zijn dan ze zouden zijn bij een aansluitafstand van 40 m. Die plicht is niet alleen afhankelijk van de aansluitafstand maar ook van de vraag of het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van het indienen van de aanvraag om vergunning voor het bouwen nog niet is bereikt. Bij een distributienet voor warmte kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een netwerk voor stadsverwarming.

Op grond van het tweede lid zal bij een beroep op een daaraan gelijkwaardige oplossing niet alleen rekening moeten worden gehouden met veiligheid maar ook met energiezuinigheid en milieu. Met het tweede lid wordt de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel op de aansluiting op het distributienet ingekaderd. In dat tweede lid is aangegeven aan welke energiezuinigheids- en milieucriteria een andere oplossing dan een aansluiting op het warmtenet moet voldoen om in een voorkomend geval als gelijkwaardig aan die aansluiting te kunnen worden aangemerkt. Bij de beoordeling van die gelijkwaardigheid moeten de energiezuinigheids- en milieuprestaties van de aangedragen andere oplossing vergeleken worden met de prestaties bij aansluiting op het warmtenet. Referentiekader daarbij is de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu zoals deze in het warmteplan is opgenomen. De prestaties van het warmtenet moeten daarom voldoende concreet in het warmteplan, als onderdeel van het omgevingsplan, zijn opgenomen. Als, bijvoorbeeld,

in het warmteplan alleen gegevens over de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het warmtenet zijn opgenomen en niet over NO<sub>x</sub>-effecten, dan moeten de milieuprestaties van de te beoordelen andere oplossing alleen voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot worden bepaald en mag NO<sub>x</sub> niet als factor in beschouwing worden genomen. Als een gemeente voor energiezuinigheid de wettelijk vastgestelde energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wil realiseren, dan kan de gemeente in het warmteplan volstaan met de vermelding dat de wettelijke EPC wordt nagestreefd. Aanleg van nieuwe warmtenetten geschiedt veelal in gebieden met een grote bouwopgave (bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk met meerdere duizenden woningen). De uitvoering van zo'n bouwopgave en – in samenhang daarmee – van de aanleg van het distributienet voor warmte geschiedt niet in één keer, maar gefaseerd. De uiteindelijke prestatie van het distributienet voor energiezuinigheid en bescherming van het milieu treedt pas op vanaf het moment dat het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen is bereikt. De beoordeling van de gelijkwaardigheid van een aangedragen andere oplossing moet daarom plaatsvinden op basis van die uiteindelijke energiezuinigheids- en milieuprestaties van het warmtenet, zoals die in het warmteplan zijn aangegeven. Zie verder ook de toelichting op de omschrijvingen van de begrippen distributienet voor warmte en warmteplan.

De in dit artikel opgenomen aansluitplicht op het distributienet voor warmte geldt niet voor het bouwen van drijvende bouwwerken of voor woonfuncties die gebouwd worden in particulier opdrachtgeverschap. Drijvende bouwwerken zijn altijd uitgezonderd, ongeacht de functie die het bouwwerk heeft. Met functie wordt bedoeld op de functie die in het Besluit bouwwerken leefomgeving is genoemd. Dit sluit aan bij de gelijklopende uitzonderingen uit het Bouwbesluit 2012. Wanneer er een lokale aansluitplicht gold als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, blijft deze aansluitplicht wel van kracht. Uiteraard staat het een initiatiefnemer daarnaast ook vrij om vrijwillig op het distributienet aan te sluiten.

#### **Artikel 5.10 Aansluiting op distributienet voor drinkwater**

Dit artikel regelt in welke gevallen de drinkwatervoorziening moet zijn aangesloten op het openbare distributienet voor drinkwater. De wijze waarop de in dit artikel bedoelde afstanden moeten worden gemeten volgt uit de begripsbepaling van aansluitafstand opgenomen in dit omgevingsplan. Overigens houdt de aansluitplicht niet in dat het drinkwaterbedrijf tot de levering van drinkwater verplicht is of dat de aangeslotene tot het afnemen van drinkwater verplicht is. De aansluitplicht houdt slechts de plicht in tot het aanbrengen van de technische voorzieningen die het betrekken van drinkwater mogelijk maken. Of drinkwater wordt geleverd, is afhankelijk van een met het drinkwaterbedrijf te sluiten contract. Een aansluiting op het distributienet is niet verplicht wanneer door toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel een alternatieve voorziening voor het betrekken van drinkwater is toegestaan.

#### **Artikel 5.11 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater**

##### Eerste en tweede lid

In deze leden zijn technische eisen over de aansluiting van de gebouwriolering op de buitenriolering opgenomen. Dit lid bevat technische eisen aan de uitvoering van een eventueel aanwezige buitenriolering. De eerste drie leden gelden ongeacht de vraag of het bouwwerk aangesloten is op een openbare voorziening voor het beheer van afvalwater.

##### Vierde lid

Dit lid is alleen van toepassing als er een openbare voorziening voor de afvoer van afvalwater (huishoudelijk afvalwater of hemelwater) aanwezig is waarop kan worden aangesloten. Onderdeel a heeft betrekking op het geval dat er voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is. Onderdeel b heeft betrekking op het geval dat er een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is. In die gevallen bepaalt het bevoegd gezag op welke plaats, op welke hoogte en met welke middellijn de voor de aansluiting van de afvoervoorziening noodzakelijke aansluiting bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd. Op grond van onderdeel c kan het bevoegd gezag voorzieningen eisen om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen. Dit kan met een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 22.4.

In paragraaf 2.4.1 van de Omgevingswet zijn de overheidszorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Onder stedelijk afvalwater wordt verstaan huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De regels over het lozen van huishoudelijk afvalwater, afstromend hemelwater en overtollig grondwater in de openbare riolering staan elders in dit omgevingsplan (en eventueel in het deel van dit omgevingsplan dat is voortgekomen uit de voormalige verordening over afvoer van hemel- en grondwater op grond van artikel 10.32a van de Wet milieubeheer). In dit artikel zijn vervolgens de bouw- en installatietechnische eisen opgenomen die gelden voor de afvoer vanuit of vanaf bouwwerken die aangesloten worden op de perceelaansluiting en in het verlengde daarvan op de openbare voorzieningen voor het beheer van afvalwater.

Die overheidszorgplicht voor afvalwater is zowel bij huishoudelijk afvalwater als bij hemelwater niet absoluut. Wanneer de aanleg van voorzieningen voor huishoudelijk afvalwater in het buitengebied niet doelmatig is, moeten burgers en bedrijven zelf in de afvoer of zuivering van huishoudelijk afvalwater voorzien. De zorgplicht voor hemelwater gaat ervan uit dat gemeenten ook in stedelijk gebied niet hoeven in te zamelen als burgers en bedrijven zelf in afvoer van hemelwater kunnen voorzien. Waar wel wordt ingezameld, kan de gemeente bij de invulling van haar zorgplicht kiezen tussen de gemengde of afzonderlijke inzameling.

## **Artikel 5.12 Bluswatervoorziening**

### Eerste lid

Op grond van het eerste lid moeten gebouwen en andere bouwwerken een toereikende bluswatervoorziening hebben. Doel van dit voorschrift is te waarborgen dat voor de brandweer een adequate openbare of niet-openbare bluswatervoorziening in of bij een bouwwerk beschikbaar is. Wanneer geen toereikende openbare bluswatervoorziening aanwezig is, moet worden zorg gedragen voor een toereikende niet-openbare bluswatervoorziening. Voorbeelden van bluswatervoorzieningen zijn een brandkraan of andere aansluiting op het drinkwater- of ander leidingnet voor bluswater, een watervoorraad, zoals een reservoir, een bassin, een blusvijver, een waterput of een bron (grondwater) of oppervlaktewater zoals een meer, de zee, een sloot, of een kanaal. Een bluswatervoorziening moet bereikbaar en betrouwbaar zijn, dus ook bij droogte of vorst. Daarom is in het artikel opgenomen dat een bluswatervoorziening niet nodig is als dit naar oordeel van het bevoegd gezag gezien de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk niet nodig is.

### Tweede lid

Dit tweede lid regelt de maximaal toegestane afstand tussen een bluswatervoorziening en een ingang van een bouwwerk. Als het bouwwerk op grond van het Bbl over een brandweeringang moet beschikken, wordt de maximale afstand tussen de bluswatervoorziening en die specifieke ingang geregeld. De afstand mag niet meer dan 40 m bedragen. Wanneer in de straat of de weg een fysieke scheiding aanwezig is, zoals een gracht of beschermde trambaan, dan moet rekening worden gehouden met de omweg die daar het gevolg van is.

### Derde lid

Het derde lid regelt dat de bluswatervoorziening altijd direct bereikbaar moet zijn. Zo kan het bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om maatregelen te treffen om te voorkomen dat een bluswatervoorziening wordt geblokkeerd door geparkeerde auto's of andere objecten.

## **Artikel 5.13 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten**

Dit artikel bevat regels bestemd voor de bereikbaarheid van gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn waarin personen kunnen verblijven, voor brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten.

### Eerste lid

Op grond van het eerste lid moet tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor het te verwachten verkeer, zoals brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten. Niet elk

gebouw of elk bouwwerk geen gebouw zijnde waarin personen kunnen verblijven hoeft over zo'n verbindingsweg te beschikken.

Tweede lid

Zo'n weg is niet vereist in de in het tweede lid aangegeven gevallen, zoals bij een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> of als de toegang tot het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt of wanneer het bevoegd gezag van oordeel is dat de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk de aanwezigheid van die voorziening niet nodig maakt.

Derde lid

In het derde lid is aangegeven aan welke eisen een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid moet voldoen. De voorgeschreven minimumbreedte van de verbindingsweg en het voorgeschreven minimum draagvermogen van die weg zijn afgestemd op het gebruik door gangbare voertuigen zonder dat deze elkaar hoeven te kunnen passeren. Aan de in het derde lid gestelde eisen hoeft niet te worden voldaan wanneer in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening een afwijkende regel is opgenomen.

Vierde lid

In het vierde lid is bepaald dat op een voorgeschreven verbindingsweg (de in het eerste lid bedoelde weg) geen obstakels aanwezig mogen zijn die de voor de doorgang van brandweervoertuigen benodigde vrije hoogte en breedte blokkeren. Zo mag die weg niet worden geblokkeerd door geparkeerde auto's of overhangende takken.

Vijfde lid

Het vijfde lid bepaalt dat een verbindingsweg niet zodanig mag zijn afgesloten dat dit de brandweer of andere hulpdiensten onnodig hindert.

## **Artikel 5.14 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen**

Dit artikel heeft betrekking op opstelplaatsen voor brandweervoertuigen bij bouwwerken die voor het verblijf van personen zijn bestemd.

Eerste lid

Op grond van het eerste lid moeten bij een gebouw en bij een bouwwerk geen gebouw zijnde waarin personen kunnen verblijven opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig zijn, zodat die voertuigen op doeltreffende wijze kunnen worden aangesloten op de bluswatervoorziening.

Tweede lid

De opstelplaatsen moeten in voldoende aantal aanwezig zijn, al naar gelang de grootte van het bouwwerk. Zulke opstelplaatsen zijn niet vereist in de in het tweede lid aangegeven gevallen, zoals bij een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> of als de aard, de ligging of het gebruik van het gebouw respectievelijk het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist.

Derde lid

Het derde lid regelt de maximaal toegestane afstand tussen een opstelplaats en een ingang van het gebouw/bouwwerk. Als het bouwwerk op grond van het Bbl over een brandweeringang moet beschikken, wordt de maximale afstand tussen de bluswatervoorziening en die specifieke ingang geregeld. De afstand mag niet meer dan 40 m bedragen.

Vierde lid

In het vierde lid is bepaald dat een opstelplaats over de voorgeschreven hoogte en breedte moet worden vrijgehouden voor brandweervoertuigen. Zo mag een opstelplaats niet worden geblokkeerd door geparkeerde auto's of overhangende takken.

#### Vijfde lid

Het vijfde lid bepaalt dat een opstelplaats niet zodanig door hekwerken mag zijn afgesloten dat dit de brandweer of andere hulpdiensten (onnodig) hindert. Een eventueel ontsluitingssysteem moet in overleg met het bevoegd gezag worden gekozen.}

### **Artikel 5.15 Eisen aan tekeningen**

Dit artikel bevat de eisen aan tekeningen bij de aanvraagvereisten omgevingsvergunning.

Daar waar er meerdere schalen genoemd zijn, moet een schaal worden gekozen die het onderdeel van het monument adequaat weergeeft. Bij detailtekeningen van stucwerk of ornamenteel stuc kan bijvoorbeeld een schaal van 1:1 gevraagd worden ter verificatie van het profiel. Maar deze schaal zal lang niet altijd nodig zijn om details voldoende duidelijk weer te geven. Het is aan de aanvrager om zijn aanvraag voldoende duidelijk te maken en aan het bevoegd gezag om te beoordelen of de ingediende bescheiden volstaan voor de beoordeling.

### **Artikel 5.16 Plattegrond, doorsnede en aanzicht**

Dit artikel bevat de eisen aan plattegronden, doorsneden en aanzichten, voor zover die bij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk aan de orde zijn.

### **Artikel 5.17 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen. Een hoofdgebouw is in het Besluit bouwwerken leefomgeving gedefinieerd als een "gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is". Dit zijn bijvoorbeeld woningen, kantoren of ander bedrijfsgebouwen.

Naast hoofdgebouwen zijn er bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, erkers en schuurtjes) en overige bouwwerken (zoals speeltoestellen en perceelafscheidings). Dergelijke bouwwerken zijn in andere paragrafen van deze afdeling geregeld.

### **Artikel 5.18 Oogmerken**

Het beschermen van een goed woon-, werk- en leefklimaat is als oogmerk opgenomen, omdat deze paragraaf ook de bouw van nieuwe en de uitbreiding van bestaande hoofdgebouwen mogelijk maakt. Het is denkbaar dat aangrenzende percelen hiervan hinder ondervinden in de vorm van aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, hinder of verminderde bezonning. De afweging van deze aspecten valt onder het oogmerk 'goed woon-, werk- en leefklimaat'.

### **Artikel 5.19 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Voor het bouwen van een hoofdgebouw is een vergunningplicht opgenomen. Hoofdgebouwen zijn onder meer woningen, kantoren en andere bedrijfspanden. Dergelijke situaties vragen om een individuele beoordeling en daarmee om opname van een vergunningplicht.

### **Artikel 5.20 Bijzondere aanvraagvereisten**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw, zoals gegevens en bescheiden die nodig zijn met het oog op de beoordeling van het uiterlijk van het hoofdgebouw (voorheen welstandstoets).

### **Artikel 5.21 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst. Voor het thema omgevingskwaliteit moeten beleidsregels worden opgesteld. De toetsing van het bouwwerk op omgevingskwaliteit wordt beoordeeld volgens deze beleidsregel.

### **Artikel 5.22 Algemene regels voor hoofdgebouwen**

In dit artikel worden de algemene regels beschreven die van belang zijn bij het bouwen van een hoofdgebouw. Een initiatiefnemer moet bij het bouwen van een hoofdgebouw, naast het aanvragen van een omgevingsvergunning, voldoen aan deze regels. De regels geven richting aan de situering, vorm en typologie van hoofdgebouwen en zorgen ervoor dat deze passen binnen het beoogde stedenbouwkundige beeld. Als geen maximale goot- of bouwhoogte, of bebouwingspercentage, op het bouwperceel van toepassing is geldt de bestaande goot- en bouwhoogte.

### **Artikel 5.23 Toepassingsbereik**

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden zeer veel aanvragen ingediend.

### **Artikel 5.24 Oogmerken**

Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag niet ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak.

### **Artikel 5.25 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen– voordakvlak en naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak**

Voor het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gelegen zijdakvlak geldt een vergunningplicht. Dakkapellen in het achterdakvlak zijn vergunningvrij. Hiervoor gelden wel de algemene regels.

### **Artikel 5.26 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakkapel, zoals gegevens en bescheiden die nodig zijn met het oog op de beoordeling van het uiterlijk van het dakkapel (voorheen welstandstoets).

### **Artikel 5.27 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn (trendsetter). De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt zowel getoetst op de stedenbouwkundige kwaliteit als de goede omgevingskwaliteit beoordeeld volgens de beleidsregel.

### **Artikel 5.28 Toepassingsbereik**

In sommige gevallen is door de geringe hoogte van de kapverdieping het plaatsen van een dakkapel niet mogelijk omdat de stahoogte onder de dakkapel te gering zou zijn. In dit geval wordt vaak één van beide dakvlakken verlengd zodat er ter plaatse van de dakopbouw een nieuwe (hogere) nokhoogte wordt geïntroduceerd.

### **Artikel 5.29 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Dakopbouwen kunnen een grote invloed hebben op het straatbeeld, de onderlinge

samenhang tussen woningen en het totaalbeeld van een wijk. Door het wijzigen van het dak kan de uitstraling van het bouwwerk en de omgeving aanzienlijk veranderen. De regels zijn daarom bedoeld om die stedenbouwkundige en architectonische samenhang te behouden, overlast voor omwonenden te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen.

#### **Artikel 5.30 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Een dakopbouw levert in het algemeen geen bijdrage aan een positieve ruimtelijke ontwikkeling, maar biedt wel een oplossing bij ruimtegebrek. Dergelijke dakopbouwen zijn aanvaardbaar als het naar het oordeel van het bevoegd gezag past binnen de ruimtelijke ontwikkeling.

#### **Artikel 5.31 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw. Dit zijn gegevens en bescheiden die nodig zijn om te beoordelen of voldaan wordt aan de ruimtelijke regels van het omgevingsplan, zoals de hoogte van de dakopbouw, en gegevens en bescheiden die nodig zijn met het oog op de beoordeling van het uiterlijk van de dakopbouw (voorheen welstandstoets).

#### **Artikel 5.32 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Een dakopbouw kan voor het straatbeeld zeer bepalend zijn en moet daarom zorgvuldig worden vormgegeven. Om dit te vereenvoudigen, zijn er zogenoemde trendsetters. Een trendsetter is een bouwwerk waarvan eerder is beoordeeld dat het bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het nieuwe bouwwerk overeenkomt met zo'n trendsetter (sub a).

Daarnaast wordt een vergunning ook verleend als het bouwplan past binnen het oorspronkelijke architectonisch ontwerp van het project (sub b), mits hiervoor eerder een positief welstandsadvies is gegeven. Zo wordt gewaarborgd dat dakopbouwen passen binnen de bestaande architectuur en ruimtelijke samenhang behouden blijft.

#### **Artikel 5.33 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf gaan over het bouwen van een dakterras.

#### **Artikel 5.34 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Dakterrassen hebben, door hun hoge ligging, een direct effect op de privacy van omwonenden, en het uitzicht. Ook kunnen ze leiden tot geluidsoverlast of aantasting van het straatbeeld. De regels zijn bedoeld om deze effecten te beperken en ervoor te zorgen dat het toevoegen van een dakterras past binnen de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de wijk, en geen onevenredige aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

#### **Artikel 5.35 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het bouwen van een dakterras wordt gezien als het bouwen van extra bouwlaag en is daarom vergunningplichtig.

#### **Artikel 5.36 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras.

### **Artikel 5.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras wordt getoetst. Deze regels kwalificeren zich als open normen, wat betekent dat het bevoegd gezag beoordelingsruimte heeft bij de toepassing ervan. Dit is tot uitdrukking gebracht met de formulering 'naar het oordeel van het bevoegd gezag'.

Onderdeel a en b hebben betrekking op het waarborgen van een goede omgevingskwaliteit. Daarbij geldt dat het bouwwerk op zichzelf én in samenhang met de omgeving moet bijdragen aan het behouden of verbeteren van die kwaliteit. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, waarin concretere criteria zijn opgenomen. Het toepassen van beleidsregels zorgt voor transparantie en rechtszekerheid in de besluitvorming.

Onderdeel c waarborgt dat de belangen van de omgeving worden meegewogen: het bouwwerk mag de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en percelen niet onevenredig aantasten. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing leidt tot onwenselijke situaties voor bestaande functies in de omgeving.

### **Artikel 5.38 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Een bijbehorend bouwwerk is in het Besluit bouwwerken leefomgeving gedefinieerd als een "uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak". Voorbeelden hiervan zijn erkers, tuinhuisjes en aanbouwen.

### **Artikel 5.39 Oogmerken**

Het beschermen van een goed woon-, werk- en leefklimaat is als oogmerk opgenomen, omdat deze bepaling ook de bouw van nieuwe en de uitbreiding van bestaande bijbehorende bouwwerken mogelijk maakt. Het is denkbaar dat aangrenzende percelen hiervan hinder ondervinden in de vorm van aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, hinder of verminderde bezonning. De afweging van deze aspecten valt onder het oogmerk 'goed woon-, werk- en leefklimaat'.

### **Artikel 5.40 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen – voorerfgebied**

In dit artikel is een vergunningplicht opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied. Voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied zijn algemene regels afdoende.

### **Artikel 5.41 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Deze gegevens zijn nodig met het oog op de beoordeling van het uiterlijk van het bijbehorend bouwwerk (voorheen welstandstoets).

### **Artikel 5.42 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voorerfgebied**

#### *Eerste lid*

Dit artikel bevat de beoordelingsregels voor het bouwen van een bouwwerk in het voorerfgebied. Een bijbehorend bouwwerk is een bouwwerk in de vorm van een grondgebonden gebouw of uitbreiding van (bestaand) hoofdgebouw. Het bestaat veelal uit één bouwlaag. Bijbehorende bouwwerken worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als een bijbehorend bouwwerk aan de openbare ruimte grenst, kan dat voor het straatbeeld zeer bepalend zijn en moeten daarom zorgvuldig vormgegeven zijn. Daarom gelden er in het eerste lid eisen aan onder meer de hoogte, afmetingen, vormgeving, materialisering en kleur. Deze zorgen ervoor dat het bouwwerk visueel aansluit bij het hoofdgebouw en geen onevenredige impact heeft op de omgeving.

#### Tweede lid

Het tweede lid bevat aanvullende voorwaarden voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals overkappingen of serres. Door maximale maten te stellen, wordt voorkomen dat het bouwwerk te dominant wordt. Daarnaast wordt geborgd dat functionele eisen, zoals het behoud van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, niet in het gedrang komen.

#### **Artikel 5.43 Algemene regels – achtererfgebied**

In dit artikel zijn de eisen opgenomen waaronder in het achtererfgebied een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij mag worden gebouwd. Deze regels zien op bijbehorende bouwwerken die los staan van het hoofdgebouw. De bepaling bevat geen eisen over het uiterlijk van bijbehorende bouwwerken. Dit is nagelaten, omdat de regeling betrekking heeft op de achterkant. In aansluiting op de bestemmingsplannen zijn ook aangekapte bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk gemaakt.

#### **Artikel 5.44 Algemene regels – bebouwingsgebied oppervlakte**

In dit artikel zijn de eisen opgenomen waaronder in het achtererfgebied een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij mag worden gebouwd. Deze regels zien op bijbehorende bouwwerken die los staan van het hoofdgebouw. De bepaling bevat geen eisen over het uiterlijk van bijbehorende bouwwerken. Dit is nagelaten, omdat de regeling betrekking heeft op de achterkant.

#### **Artikel 5.45 Toepassingsbereik**

Een ondergronds bouwwerk is elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen. Een voorbeeld is een kelder.

#### **Artikel 5.46 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Ondergronds bouwen, zoals het realiseren van kelders, kan kansen bieden voor een betere inrichting van de buitenruimte. Doordat functies ondergronds worden gebracht, ontstaat bovengronds ruimte voor bijvoorbeeld groen, zoals tuinen en parken. Daarnaast wordt de buitenruimte veiliger, minder druk, als een weg of parkeergarage ondergronds wordt gebouwd.

Tegelijkertijd brengt ondergronds bouwen ook risico's met zich mee. Door de toename van onderkeldering in stedelijk gebied ontstaat meer verstening, wat invloed heeft op de waterhuishouding. Dit kan leiden tot veranderingen in de grondwaterstand, waardoor houten funderingen van bestaande bebouwing kunnen droogvallen en verzwakken. Ook kan schade aan omliggende panden ontstaan, bijvoorbeeld door verzakking.

De regels in deze paragraaf zijn bedoeld om deze risico's te beperken en ondergronds bouwen mogelijk te maken op een manier die veilig en verantwoord is. Op deze manier wordt bijgedragen aan een veilige en leefbare omgeving, zowel boven als onder de grond.

#### **Artikel 5.47 Algemene regels**

Dit artikel bevat algemene regels voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken. Door te bepalen dat het bouwwerk loodrecht onder het hoofdgebouw of bijbehorende bijgebouwen moet liggen, wordt ongewenste uitbreiding onder het erf voorkomen. De maximale diepte van 3,5 meter waarborgt de uitvoerbaarheid en voorkomt risico's voor de grondwaterstand, funderingen van omliggende bebouwing en de stabiliteit van de bodem.

#### **Artikel 5.48 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken is een vergunningplicht opgenomen. Dat geldt alleen voor ondergrondse bouwwerken die niet loodrecht onder het hoofdgebouw of daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd. Of ondergrondse bouwwerken met een diepte van meer dan

3,5 meter, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw of daarbij behorend bouwwerk.

#### **Artikel 5.49 Bijzondere aanvraagvereisten**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een ondergronds bouwwerk.

#### **Artikel 5.50 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst.

#### **Artikel 5.51 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van buis- en leidingenstelsels.

#### **Artikel 5.52 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Het geeft richting aan de toepassing en interpretatie van de regels. De genoemde oogmerken beogen onder meer bescherming van stedenbouwkundige waarden en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is er aandacht voor het voorkomen van hinder en overlast, en wordt het belang van het beschermen van de omgevingskwaliteit onderstreept, wat past bij het doel van de Omgevingswet.

#### **Artikel 5.53 Algemene regel**

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) heeft het Rijk ondergrondse buis- en leidingenstelsels aangewezen als vergunningsvrij voor de omgevingsplanactiviteit (artikel 2.29, onder p, Bbl). Een uitzondering hierop zijn de buisleidingen met gevaarlijke stoffen voor warm water of stoom. In deze bepaling is besloten dat ook buisleidingen met gevaarlijke stoffen voor warm water of stoom vergunningsvrij zijn.

#### **Artikel 5.54 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een zonnepaneel of zonnecollector. Een zonnecollector wekt warmte op die via een warmwateropslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Een zonnepaneel wekt elektriciteit uit daglicht op voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.

#### **Artikel 5.55 Oogmerken**

De oogmerken geven de doelen weer waarop de gemeente de regels in deze paragraaf heeft gebaseerd. De plaatsing van zonnepanelen en zonnecollectoren op onbenutte terreinen draagt bij aan de energietransitie en het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit sluit aan bij de ambitie om klimaatverandering tegen te gaan en te streven naar een energieneutrale gemeenschap. Tegelijkertijd kunnen dergelijke installaties invloed hebben op de ruimtelijke omgeving. Ook kunnen er negatieve gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat, bijvoorbeeld door geluid. De regels in deze paragraaf zorgen ervoor dat de zonnepaneel of zonnecollector zorgvuldig wordt toegepast en bijdraagt aan duurzaamheid, zonder afbreuk te doen aan de omgevingskwaliteit.

#### **Artikel 5.56 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Door de aanzienlijke invloed die een zonnepaneel of zonnecollector kan hebben op de omgevingskwaliteit is het plaatsen ervan vergunningplichtig.

### **Artikel 5.57 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Dit artikel beschrijft welke gegevens en bescheiden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van zonnepanelen of zonnecollectoren op onbenutte terreinen moeten worden aangeleverd. De tekening of luchtfoto maakt inzichtelijk waar de voorzieningen worden geplaatst. Met de onderbouwing wordt gemotiveerd waarom plaatsing op daken of gevels niet mogelijk of geschikt is en daarom op onbenut terrein moet gebeuren. Het landschappelijk inpassingsplan toont aan hoe de installatie past in de omgeving en hoe negatieve effecten op het landschap of de ruimtelijke kwaliteit worden beperkt. Deze aanvraagvereisten zorgen voor een zorgvuldige afweging van zowel de duurzame ambitie als de omgevingskwaliteit.

### **Artikel 5.58 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Dit artikel geeft de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen of zonnecollectoren op onbenutte terreinen kan worden verleend. Daarbij geldt dat eerst moet worden aangetoond dat plaatsing op daken, gevels of andere geschiktere locaties niet mogelijk is. Daarnaast moet het plan zorgvuldig zijn ingepast in de omgeving, zodat het geen afbreuk doet aan de landschappelijke of stedenbouwkundige kwaliteit. Het bevoegd gezag beoordeelt dit op basis van onder meer het landschappelijk inpassingsplan en de situatietekening.

### **Artikel 5.59 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van sport- of speeltoestellen anders dan alleen voor particulier gebruik. Voorbeelden hiervan zijn een schommel, klimrek, of basketbalpaal. De regels richten zich op toestellen die in de buitenruimte worden geplaatst en bedoeld zijn voor recreatief gebruik anders dan alleen voor particulier gebruik.

### **Artikel 5.60 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Sport- en speeltoestellen kunnen invloed hebben op het straat- of tuinbeeld, de veiligheid, en het woon- en leefklimaat van de directe omgeving. De regels in deze paragraaf houden rekening met de veiligheid, het voorkomen overlast voor omwonenden, en zorgen ervoor dat het toestel goed past binnen het ruimtelijke beeld van de wijk.

### **Artikel 5.61 Algemene regels**

Dit artikel bevat de algemene regels voor het plaatsen van sport- of speeltoestellen. De maximale hoogte van 4 meter voorkomt dat het bouwwerk een te grote invloed heeft op de wijk en de privacy van omwonenden. Daarnaast wordt bepaald dat het toestel alleen dient te functioneren door zwaartekracht of menselijke kracht. Hierdoor worden gemotoriseerde of mechanische installaties uitgesloten, waarmee ongewenste risico's en hinder worden voorkomen.

### **Artikel 5.62 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf heeft betrekking op het aanleggen van een zwembad, bubbelbad, vergelijkbare voorziening of een vijver op het erf dat behoort bij een woning of woongebouw.

### **Artikel 5.63 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Zwembaden, bubbelbaden, soortgelijke voorzieningen of een vijver kunnen invloed hebben op het straat- of tuinbeeld, de veiligheid, en het woon- en leefklimaat van de directe omgeving. De regels in deze paragraaf houden rekening met de veiligheid, het voorkomen overlast voor omwonenden, en zorgen ervoor dat het goed past binnen het ruimtelijke beeld van de wijk.

### **Artikel 5.64 Algemene regel**

Dit artikel bevat de algemene regel voor het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw. Dit is alleen toegestaan als deze niet van een overkapping is voorzien.

### **Artikel 5.65 Toepassingsbereik**

Erf- of perceelafscheidings tot 1 m hoog zijn vergunningvrij op grond van artikel 2.29 Bbl, ongeacht de regels daarover in het omgevingsplan m.b.t. bouwen, gebruiken en in stand houden. Het bovengestelde geldt niet voor erf- of perceelafscheidings bij rijksmonumenten en in gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

### **Artikel 5.66 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Erf- en perceelafscheidings zijn beeldbepalend in de openbare ruimte en kunnen de uitstraling van straten en buurten sterk beïnvloeden. Te hoge of rommelig vormgegeven afscheidings kunnen leiden tot een verstoring van het straatbeeld. Daarnaast kunnen zij overlast veroorzaken, bijvoorbeeld door schaduwwerking of het beperken van uitzicht. De regels zijn er daarom op gericht om afscheidings zorgvuldig in de omgeving te laten passen, zodat ze bijdragen aan een ordelijk, veilig en prettig woon- en leefklimaat.

### **Artikel 5.67 Algemene regels erf- of perceelafscheiding**

Dit artikel bevat de algemene regels voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding, zoals een schutting of haag. Afscheidings spelen een belangrijke rol in het waarborgen van privacy, het markeren van eigendomsgrenzen en het ordenen van de buitenruimte.

#### *Eerste lid*

In het eerste lid is de toegestane hoogte, om te voorkomen dat afscheidings een te dominante uitstraling krijgen in de omgeving.

#### *Tweede en derde lid*

Het tweede en derde lid zorgen ervoor dat afscheidings alleen worden gebouwd op percelen waar al een functioneel hoofdgebouw aanwezig is, en dat deze achter de voorgevelrooilijn blijven, om het open karakter van de straat te behouden.

#### *Vierde lid*

Met het vierde lid wordt via maatwerk de mogelijkheid geboden om in bijzondere situaties gemotiveerd af te wijken van de locatie-eis, bijvoorbeeld bij afwijkende perceelvormen.

### **Artikel 5.68 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

In dit artikel is een vergunningplicht opgenomen voor het bouwen van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied, indien deze hoger zijn dan 1 meter.

### **Artikel 5.69 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het erf- en perceelafscheiding. Dit zijn gegevens en bescheiden die nodig zijn om te beoordelen of voldaan wordt aan de ruimtelijke regels van het omgevingsplan, zoals de hoogte van de afscheiding, en gegevens en bescheiden die nodig zijn met het oog op de beoordeling van het uiterlijk van de afscheiding (voorheen welstandstoets).

### **Artikel 5.70 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding wordt getoetst. Onderdeel d kwalificeert zich als een open norm, wat betekent dat het bevoegd gezag beoordelingsruimte heeft bij de toepassing ervan. Dit is tot uitdrukking gebracht met de formulering 'naar het oordeel van het bevoegd gezag'.

### **Artikel 5.71 Toepassingsbereik**

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een hoofdgebouw.

### **Artikel 5.72 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Het verrichten van kozijn- en gevelwijzigingen is van grote invloed op het straatbeeld. Daarom moeten bij het wijzigingen van kozijnen en gevels rekening worden gehouden dat de stedenbouwkundige en architectonische waarden beschermd worden, de omgevings- en woonkwaliteit wordt behouden, en hinder of overlast wordt voorkomen. De activiteit dient zorgvuldig te worden gereguleerd om negatieve effecten op het straatbeeld en de leefomgeving te minimaliseren.

### **Artikel 5.73 Algemene regels**

Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en de straatwand, moeten de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. Wanneer er (nog) sprake is van samenhang en ritmiek in straatwanden is het meestal ongewenst als deze wordt verstoord door incidentele gevelwijzigingen. Aangezien gevelwijzigingen aan een achterkant bijna altijd omgevingsvergunningsvrij zijn, is van toetsing aan de omgevingskwaliteit geen sprake (uitgezonderd de excessenregeling).

### **Artikel 5.74 Toepassingsbereik**

Ondergeschikte bouwdelen zijn ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

### **Artikel 5.75 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Het geeft richting aan de toepassing en interpretatie van de regels. De genoemde oogmerken beogen onder meer bescherming van stedenbouwkundige en architectonische waarden en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is er aandacht voor het voorkomen van hinder en overlast, en wordt het belang van het beschermen van de omgevingskwaliteit onderstreept, wat past bij het doel van de Omgevingswet.

### **Artikel 5.76 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Dit artikel bepaalt dat voor het bouwen van een ondergeschikt bouwdeel een omgevingsvergunning vereist is. Dit geldt alleen voor bouwdelen die groter zijn dan 1 m. Ondergeschikte bouwdelen kleiner dan 1 m zijn vergunningvrij. De vergunningplicht geldt ook niet voor specifieke bouwdelen die vanwege hun beperkte ruimtelijke impact of functionele aard niet als vergunningplichtig worden beschouwd. Denk hierbij aan bijvoorbeeld kozijnen, balkons en erkers binnen bepaalde maten. Hiermee wordt duidelijkheid geboden over wanneer een vergunning nodig is en wordt onnodige regeldruk voor kleine, vaak standaard bouwonderdelen voorkomen.

Daarnaast geldt dat met een omgevingsvergunning het uitbreiden van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard, of met voorzieningen die gericht zijn op het isoleren van een gebouw mogelijk kan worden gemaakt.

### **Artikel 5.77 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is vastgelegd welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een ondergeschikt bouwdeel. Deze informatie is nodig om te kunnen beoordelen of het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke regels van het omgevingsplan en om het uiterlijk van het ondergeschikte bouwdeel te beoordelen (voorheen de welstandstoets).

### **Artikel 5.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Hierin is bepaald dat het bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past binnen de stedenbouwkundige structuur en de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht. De laatste toetsgrond heeft betrekking op het gevaar van uitstekende ondergeschikte bouwdelen op de openbare weg.

### **Artikel 5.79 Toepassingsbereik**

De regels voor overig gebouwen zijn, net als de regels voor overig bouwwerken geen gebouw zijnde, een vangnet. Met dit vangnet wordt geborgd dat voor ieder denkbaar bouwwerk regels worden gesteld. Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. De meeste gebouwen vallen onder de regels voor hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk. In uitzonderingsgevallen zal deze paragraaf nodig zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan dierenverblijven, zoals een kippenhok, paardenstal (mits overdekt en omsloten), of hobbykas die in een specifieke situatie niet het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk zijn.

### **Artikel 5.80 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Het bouwen van gebouwen heeft invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze paragraaf regels opgenomen die gericht zijn op het waarborgen van stedenbouwkundige waarden en de architectonische kwaliteit van bouwwerken. Daarnaast wordt het beschermen van de omgevingskwaliteit en het behouden van een goed woon- en leefklimaat in acht genomen, waarbij hinder en overlast zoveel mogelijk worden voorkomen.

### **Artikel 5.81 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Voor het bouwen van een gebouw is een vergunningplicht opgenomen. Het bouwen van gebouwen is van grote invloed op de openbare ruimte. Om een goede beoordeling te maken of een gebouw past binnen het straatbeeld en de omgeving, is een omgevingsvergunning vereist. De vergunningplicht biedt de mogelijkheid om vooraf te toetsen aan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitseisen, en om belangen zoals het woon- en leefklimaat, de omgevingskwaliteit en het voorkomen van hinder of overlast mee te wegen. Op deze manier wordt ongewenste ruimtelijke ontwikkeling voorkomen en wordt gestuurd op een samenhangend en kwalitatief goed ingerichte leefomgeving.

### **Artikel 5.82 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw. Aan de hand van deze gegevens kan het bevoegd gezag de aanvraag zorgvuldig toetsen aan de beoordelingsregels.

### **Artikel 5.83 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt getoetst. Deze regels kwalificeren zich als open normen, wat betekent dat het bevoegd gezag beoordelingsruimte heeft bij de toepassing ervan. Dit is tot uitdrukking gebracht met de formulering 'naar het oordeel van het bevoegd gezag'.

Onderdeel a en b hebben betrekking op het waarborgen van een goede omgevingskwaliteit. Daarbij geldt dat het bouwwerk op zichzelf én in samenhang met de omgeving moet bijdragen aan het behouden of verbeteren van die kwaliteit. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, waarin concretere criteria zijn opgenomen. Het toepassen van beleidsregels zorgt voor transparantie en rechtszekerheid in de besluitvorming.

Onderdeel c waarborgt dat de belangen van de omgeving worden meegewogen: het bouwwerk mag de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en percelen niet onevenredig aantasten. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing leidt tot onwenselijke situaties voor bestaande functies in de omgeving.

#### **Artikel 5.84 Toepassingsbereik**

De regels voor overig bouwwerken geen gebouw zijnde zijn, net als de regels voor overig gebouwen, een vangnet. Met dit vangnet wordt geborgd dat voor ieder denkbaar bouwwerk regels worden gesteld. Voor de meeste bouwwerken, geen gebouw zijnde in het openbaar toegankelijk gebied voorziet artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving in een adequate regeling. Bouwwerken geen gebouw zijnde op particuliere terreinen vallen in de meeste situaties onder de in dit omgevingsplan opgenomen regeling voor bijbehorende bouwwerken. Om te borgen dat ook voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde in een adequate regeling wordt voorzien is deze paragraaf opgenomen. Daarin worden overige bouwwerken geen gebouw zijnde vergunningplichtig gesteld en voorzien van aanvraagvereisten en beoordelingsregels

#### **Artikel 5.85 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld.

#### **Artikel 5.86 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Voor het bouwen van een overig bouwwerk geen gebouw zijnde geldt een vergunningplicht. De vergunningplicht biedt de mogelijkheid om vooraf te toetsen aan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitseisen, en om belangen zoals het woon- en leefklimaat, de omgevingskwaliteit en het voorkomen van hinder of overlast mee te wegen. Op deze manier wordt ongewenste ruimtelijke ontwikkeling voorkomen en wordt gestuurd op een samenhangend en kwalitatief goed ingerichte leefomgeving. De vergunningplicht is niet van toepassing op het bouwen van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, in het achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, mits het een silo betreft of een ander bouwwerk met een maximale hoogte van 2 meter.

#### **Artikel 5.87 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een overig bouwwerk geen gebouw zijnde. Aan de hand van deze gegevens kan het bevoegd gezag de aanvraag zorgvuldig toetsen aan de beoordelingsregels.

#### **Artikel 5.88 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig bouwwerk geen gebouw zijnde**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouw zijnde. Deze regels kwalificeren zich als open normen, wat betekent dat het bevoegd gezag beoordelingsruimte heeft bij de toepassing ervan. Dit is tot uitdrukking gebracht met de formulering 'naar het oordeel van het bevoegd gezag.'

Onderdeel a en b hebben betrekking op het waarborgen van een goede omgevingskwaliteit. Daarbij geldt dat het bouwwerk op zichzelf én in samenhang met de omgeving moet bijdragen aan het behouden of verbeteren van die kwaliteit. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, waarin concretere criteria zijn opgenomen. Op dit moment is dat de de Nota omgevingskwaliteit Smallingerland. Het toepassen van beleidsregels zorgt voor transparantie en rechtszekerheid in de besluitvorming.

Onderdeel c waarborgt dat de belangen van de omgeving worden meegewogen: het bouwwerk mag de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en percelen niet onevenredig aantasten. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing leidt tot onwenselijke situaties voor bestaande functies in de omgeving.

#### **Artikel 5.89 Toepassingsbereik**

Het in stand houden van een bouwwerk betekent het uitvoeren van alle werkzaamheden die nodig zijn, zodat het bouwwerk zijn functie kan blijven vervullen. Het vervangen van bestaande elementen van een bouwwerk of installaties valt ook onder deze activiteit.

#### **Artikel 5.90 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Het geeft richting aan de toepassing en interpretatie van de regels. In dit artikel zijn de regels opgesteld ter bescherming van de omgevingskwaliteit.

#### **Artikel 5.91 Algemene regel**

Deze bepaling vormt een algemene kwaliteitswaarborging voor het uiterlijk van bouwwerken. Hiermee wordt voorkomen dat bouwwerken afbreuk doen aan het straatbeeld of de omgevingskwaliteit. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, waarin criteria zijn opgenomen voor wat onder 'reguliere omgevingskwaliteit' wordt verstaan.

#### **Artikel 5.92 Toepassingsbereik**

Deze bepaling heeft betrekking op het veranderen van bouwwerken zonder dat er onder andere sprake is van uitbereiding van de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume.

#### **Artikel 5.93 Oogmerken**

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. Het geeft richting aan de toepassing en interpretatie van de regels. In dit artikel zijn de regels opgesteld ter bescherming van de stedenbouwkundige waarden, de omgevingskwaliteit, de architectonische kwaliteit van bouwwerken en het voorkomen van hinder en overlast.

#### **Artikel 5.94 Algemene regels**

Dit artikel bepaalt dat het veranderen van een bouwwerk is toegestaan als die betrekking heeft op een bouwwerk voor zover geen sprake is van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, geen sprake is van een uitbreiding van het bouwvolume en geen sprake is van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

#### **Artikel 5.95 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van gemeentelijke monumenten activiteiten en andere activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen met betrekking tot de monumenten als bedoeld in artikel 4.41.

#### **Artikel 5.96 Oogmerken**

In dit artikel worden de oogmerken genoemd die gelden voor activiteiten in, bij of aan een gemeentelijk monument.

### **Artikel 5.97 Verbod**

Uit dit artikel blijkt dat het verboden is om een beschermd gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen of om er geen onderhoud aan te verrichten. Bij het onthouden van onderhoud kan er een onderscheid worden gemaakt tussen een passieve- en actieve onderhoudsplicht.

Onder de passieve onderhoudsplicht wordt in ieder geval het niet wind- en waterdicht houden van het monument en het achterstallig schilderwerk verstaan. Bij de actieve onderhoudsplicht gaat het in ieder geval om het actief openlaten van ramen of deuren of als het monument wordt gesloopt.

### **Artikel 5.98 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Dit artikel stelt dat activiteiten zoals slopen, wijzigen, herstellen of gebruiken van een gemeentelijk monument, die de monumentale waarden kunnen aantasten, verboden zijn zonder omgevingsvergunning. Hiermee wordt gewaarborgd dat ingrepen zorgvuldig worden beoordeeld. Uitzonderingen gelden voor normaal onderhoud dat de monumentale waarden niet wijzigt, inpassende aanpassingen van onderdelen zonder monumentale waarde, en specifieke activiteiten bij begraafplaatsen, zoals het plaatsen of verwijderen van grafmonumenten en het doen van begravingen, mits deze de beschermde elementen van het monument respecteren. Zo wordt een balans gevonden tussen behoud en praktisch gebruik van monumenten. Voor deze activiteiten zal het daarbij vooral draaien om de vraag of de activiteit van invloed kan zijn op de monumentale waarden.

### **Artikel 5.99 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning: algemeen**

Dit artikel bevat aanvraagvereisten die gelden voor iedere activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument.

Deze aanvraagvereisten gelden naast de algemene aanvraagvereisten in artikel 4:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (ondertekening, naam en adres van de aanvrager, dagtekening en aanduiding van de gevraagde beschikking) en de aanvraagvereisten in artikel 7.2 van de Omgevingsregeling (aanduiding van de activiteit, elektronisch adres en telefoonnummer van de aanvrager, aanduiding en begrenzing van de locatie van de activiteit en eventuele gegevens van een gemachtigde).

#### **Onderdeel a**

Voorafgaand aan ingrijpende restauraties is het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek vaak wenselijk, terwijl dit voor kleinere herstelwerkzaamheden meestal niet aan de orde zal zijn.

#### **Onderdeel b**

Onderdeel b van dit artikel betreft de identificatie van het gemeentelijk monument waarop de aanvraag betrekking heeft.

#### **Onderdeel c**

Dit onderdeel betreft informatie over het huidige en het beoogde gebruik na verlening van de omgevingsvergunning. Deze gegevens zijn nodig om nut en noodzaak van de activiteit en de gevolgen daarvan voor het gemeentelijk monument te kunnen beoordelen.

#### **Onderdeel d**

Onderdeel d is nieuw ten opzichte van de voormalige Regeling omgevingsrecht. Dit aanvraagvereiste werd in de praktijk gemist, en dient enerzijds om inzicht te krijgen in de belangen van de aanvrager en de keuzes die ten grondslag liggen aan de aanvraag en anderzijds in de gevolgen voor (de monumentale waarde van) het gemeentelijk monument. Het aanvraagvereiste sluit ook aan op de algemene zorgplicht in de artikelen 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet. Die brengt met zich dat een initiatiefnemer voor zover dit redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd nadelige gevolgen voor het gemeentelijk monument zoveel mogelijk moet voorkomen of beperken, of, als dit niet mogelijk is, de activiteit (in die vorm) achterwege laat.

Overigens hoeft niet elk verlies van monumentale waarden tot weigering van de omgevingsvergunning te leiden. Bij de belangenafweging worden ook de belangen van de aanvrager betrokken. Dit volgt onder meer uit artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Vooroverleg met het bevoegd gezag is nuttig om te komen tot een haalbaar plan. De aanvrager kan in het kader van het aanvraagvereiste in dit onderdeel refereren aan dit overleg.

#### **Artikel 5.100 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: slopen monument**

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor zover een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument bestaat uit het slopen van een monument. Onder slopen wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen, zie de begripsbepaling van slopen in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet. Het gaat hierbij dus niet alleen om het slopen van een monument of complete bouwdelen, maar ook over het slopen van kleinere onderdelen zoals muren, houtwerkconstructies, deuren en vensters, of interieurelementen.

##### Eerste lid, onderdeel a

De foto's in onderdeel a moeten een duidelijke indruk geven van de technische staat en de ruimtelijke context van het monument of het te slopen onderdeel, zodat de noodzaak van de voorgenomen sloop voldoende wordt geïllustreerd. Het gaat er hierbij niet om dat het originele (digitale) foto's moeten zijn, maar het mogen geen onduidelijke kopieën zijn.

##### Eerste lid, onderdeel b

Situatietekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 1°, zijn nodig in geval van het gedeeltelijk afbreken van het monument waarbij de omvang van het monument wijzigt. Als de voorgenomen activiteit alleen bestaat uit inpartig slopen of als het monument geheel wordt gesloopt, geldt dit aanvraagvereiste dus niet.

Opnametekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 2°, zijn tekeningen waarop de toestand van het monument voorafgaand aan de activiteit is weergegeven. Afhankelijk van de aard, omvang en plaats van de voorgenomen sloop kan het gaan om plattegronden, doorsneden, gevelaanzichten en een dakaanzicht. Als alleen inpartig sloopwerkzaamheden plaatsvinden zullen die laatste twee soorten tekeningen niet nodig zijn.

Uit slooptekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 3°, moet blijken welke materialen of onderdelen verwijderd worden. Dit moet de omvang en de exacte impact van de voorgenomen sloopwerkzaamheden op het monument inzichtelijk maken. De opnametekeningen kunnen hiervoor als basis worden gebruikt.

##### Eerste lid, onderdeel c

Een omschrijving van de aard van en de bestemming voor het door de sloop vrijkomende materiaal als bedoeld in onderdeel c is van belang omdat aan de omgevingsvergunning het voorschrift kan worden verbonden deze onderdelen te hergebruiken of voor hergebruik te bewaren, of ze in het belang van de monumentenzorg voor hergebruik elders beschikbaar te stellen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan historische dakpannen, een monumentale topgevel, gevelsteen of een monumentale schouw.

##### Tweede lid, onderdeel a

De rapporten, bedoeld in onderdeel a, kunnen nodig zijn om de monumentale waarde van het monument of de te slopen onderdelen (nader) te bepalen. Lang niet altijd zullen de actuele monumentale waarden al in voldoende mate in beeld zijn om de gevolgen van de voorgenomen sloopwerkzaamheden voor de aanwezige monumentale waarden te kunnen beoordelen.

##### Tweede lid, onderdeel b

Een rapport als bedoeld in onderdeel b kan nodig zijn als dit omgevingsplan voor de locatie van het gebouwde of aangelegde monument (nog) niet voorziet in een adequaat archeologisch regime en de activiteit leidt tot versterking van de bodem.

#### Tweede lid, onderdeel c

Een beschrijving van de technische staat als bedoeld in onderdeel c is bijvoorbeeld nodig in geval van een voorgenomen sloop op grond van de technische staat van een monument of een onderdeel daarvan.

#### **Artikel 5.101 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: verplaatsen monument**

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor zover een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument bestaat uit het gedeeltelijk of volledig verplaatsen van een monument. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een kerkorgel of een molen. Het bevoegd gezag zal rekening moeten houden met het beginsel uit het verdrag van Granada dat verplaatsing van monumenten of een onderdeel daarvan moet worden voorkomen, tenzij dit dringend vereist is voor het voortbestaan ervan. Gaat het bevoegd gezag in een concreet geval toch over tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verplaatsen van het monument, dan zal het gelet op 127 artikel 5 van het verdrag van Granada voorschriften aan de vergunning verbinden over het treffen van voorzorgsmaatregelen voor het demonteren, het overbrengen en de herbouw van het monument op de nieuwe locatie. Gelet hierop moeten de gegevens en bescheiden voldoende inzicht geven in de reden en de noodzaak van de voorgenomen verplaatsing, in de huidige en de toekomstige ruimtelijke context van het monument, en in de beoogde wijze van demonteren, verplaatsen en herbouwen. De herbouw op een nieuwe, geschikte locatie mag dus niet onzeker zijn.

#### Eerste lid

De foto's in onderdeel b moeten een duidelijke indruk geven van de technische staat van het monument (toestand) of het te verplaatsen onderdeel en van de ruimtelijke context van het monument (situatie) of het onderdeel in de huidige en in de nieuwe situatie en mogen daarom geen onduidelijke kopieën zijn.

Opnametekeningen als bedoeld in onderdeel c, onder 2°, zijn tekeningen waarop de toestand van het monument voorafgaand aan de activiteit is weergegeven. Bij verplaatsing van een gedeelte van een monument (zoals een kerkorgel) zullen minder tekeningen nodig zijn dan bij verplaatsing van het gehele monument.

Plantekeningen als bedoeld in onderdeel c, onder 3°, zijn tekeningen waarop de nieuwe toestand van het monument (na de voorgenomen verplaatsing) is weergegeven. Bij verplaatsing van een gedeelte van een monument zijn dit ook tekeningen van de nieuwe toestand van het monument waar het verplaatste gedeelte dan deel van uitmaakt. Zo zijn bij verplaatsing van een orgel van de ene kerk naar de andere kerk ook plantekeningen nodig van de toestand van die andere kerk nadat het orgel daarin is aangebracht. Als het te verplaatsen monument een molen is, moet op grond van onderdeel e, ook inzicht worden gegeven in de molenbiotoop, zowel op de huidige als de nieuwe locatie. Met de molenbiotoop wordt hier de omgeving van de molen bedoeld, voor zover die van belang is voor de werking van de molen. Het gaat daarbij met name om de windvang (bij een windmolen) of de watertoe- en afvoer (bij een watermolen).

#### Tweede lid

Aanvullende tekeningen als bedoeld in onderdeel c kunnen bijvoorbeeld nodig zijn als er sprake is van bijzondere detaillering (detailtekeningen) of om een beeld te krijgen van het (functioneren van het) monument op de nieuwe plek, bijvoorbeeld met impressietekeningen of 3D-visualisaties.

Het bevoegd gezag kan bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor een monumentenactiviteit kwaliteitseisen hanteren, bijvoorbeeld door te verwijzen naar de uitvoeringsrichtlijnen die in de beroepsgroep(en) gelden. Bij de beoordeling van een aanvraag is het voor het bevoegd gezag van belang om te weten of de aanvrager het plan dat ten grondslag ligt aan de aanvraag hierop al heeft afgestemd of niet. Op grond van onderdeel d moet hij hier opgave van doen. Het gaat hier overigens niet om algemene uitvoeringsvoorschriften als bedoeld in het Bbl.

### **Artikel 5.102 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: wijzigen monument of monument door herstel ontsieren of in gevaar brengen**

Dit artikel omvat de meest voorkomende activiteiten. Onder het wijzigen van een monument vallen bijvoorbeeld het restaureren, reconstrueren, renoveren, verbouwen, uitbouwen, aanbouwen, of het bijvoorbeeld op een andere manier wijzigen van een gebouwd monument of een aangelegd (groen) monument. Denk hierbij ook aan het in een afwijkende kleur schilderen van een gevel of het hanteren van een ander verfsysteem.

Voorbeelden van het herstellen van een monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, zijn het met golfplaten repareren van een rieten dak, of het reinigen of herstellen van een interieurschildering, of gevel, waarbij een onvoldoende deskundige uitvoering in potentie grote gevolgen kan hebben voor de technische staat en de monumentale waarde van het onderdeel (bij een gevel ook het patina).

#### Eerste lid, onderdeel a

De foto's in onderdeel a moeten een duidelijke indruk geven van de technische staat en de ruimtelijke context van het monument, zodat de noodzaak van de voorgenomen activiteit voldoende wordt geïllustreerd. Het mogen daarom geen onduidelijke kopieën zijn.

#### Eerste lid, onderdeel b

Opnametekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 2°, zijn tekeningen waarop de toestand van het monument voorafgaand aan de activiteit is weergegeven. Welke soort tekeningen in een concreet geval nodig zijn, hangt af van de aard van de activiteit. In de regel zullen plattegronden en doorsnede-tekeningen nodig zijn. Als de activiteit ook impact heeft op het exterieur of het aangezicht van het monument, zullen ook geveltekeningen en in voorkomend geval een dakaanzicht nodig zijn.

Gebreketekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 3°, zijn nodig als er gebreken worden hersteld. Het betreft feitelijk opnametekeningen waarop de te verhelpen gebreken adequaat zijn weergegeven.

Plantetekeningen als bedoeld in onderdeel b, onder 4°, zijn tekeningen waarop de nieuwe toestand van het monument (na afloop van de voorgenomen activiteit) is weergegeven.

Als er in het kader van de activiteit ook materiaal wordt verwijderd, moeten er in een dergelijk geval ook enkele gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 5.100 (slopen) worden overgelegd. Zoals blijkt uit de begripsbepaling van slopen in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet wordt onder slopen ook verstaan het gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen. In de praktijk van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bleek dat een aanvrager die zijn monument wil restaureren of verbouwen zich niet altijd realiseert dat het wegnemen van materialen ook onder slopen valt en noodzakelijke gegevens en bescheiden daardoor geregeld ontbraken. Daarom zijn de aanvraagvereisten uit artikel 5.100 [Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: slopen monument] expliciet (en niet met een verwijzing) in dit artikel opgenomen.

Op grond van onderdeel b, onder 5°, moet de aanvrager in een dergelijk geval ook slooptekeningen overleggen, waaruit blijkt welke materialen of onderdelen verwijderd worden. De slooptekeningen moeten de exacte impact van de voorgenomen sloopwerkzaamheden op het monument inzichtelijk maken.

#### Eerste lid, onderdeel c

Op grond van onderdeel c moet in het bestek of in de werkomschrijving de sloopmethode en de aard van en bestemming voor het vrijkomend materiaal worden omschreven. Aan de omgevingsvergunning kan namelijk het voorschrift worden verbonden deze onderdelen te hergebruiken of voor hergebruik te bewaren, of ze in het belang van de monumentenzorg voor hergebruik elders beschikbaar te stellen.

#### Tweede lid, onderdeel b

Een rapport als bedoeld in onderdeel b kan nodig zijn als dit omgevingsplan voor de locatie van het gebouwde of aangelegde monument (nog) niet voorziet in een adequaat archeologisch regime en de activiteit leidt tot versterking van de bodem.

*Tweede lid, onderdeel c en d*

Een beschrijving van de technische staat als bedoeld in onderdeel c kan bijvoorbeeld nodig zijn in geval van het herstellen van technische gebreken. Als deze beschrijving en de foto's niet voor zich spreken, kan een nadere onderbouwing van de beschrijving in de vorm van een of meerdere technische rapporten nodig zijn (onderdeel d). Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een (complexe) restauratie.

*Tweede lid, onderdeel e*

Aanvullende tekeningen als bedoeld in onderdeel e kunnen bijvoorbeeld nodig zijn als er sprake is van bijzondere detaillering (detailtekeningen) of om een beeld te krijgen van het (functioneren van het) monument na verrichting van de activiteit, bijvoorbeeld met impressietekeningen of 3D-visualisaties.

*Tweede lid, onderdeel f*

Het bevoegd gezag kan bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument kwaliteitseisen hanteren, bijvoorbeeld door te verwijzen naar de uitvoeringsrichtlijnen die in de beroepsgroep(en) gelden. Bij de beoordeling van een aanvraag is het voor het bevoegd gezag van belang om te weten of de aanvrager het plan dat ten grondslag ligt aan de aanvraag hierop al heeft afgestemd of niet. Op grond van onderdeel f moet hij hier opgave van doen. Het gaat hier overigens niet om algemene uitvoeringsvoorschriften als bedoeld in het Bbl.

*Tweede lid, onderdeel g*

Een beheervisie als bedoeld in onderdeel g is een visie op het beheer van een groenaanleg, gebaseerd op een analyse en een waardering op grond van (cultuur)historisch onderzoek en inventarisaties van natuurwaarden, recreatieve en beleefswaarden, waterhuishouding en bodem, en wensen van belanghebbenden (eigenaar en gebruikers). De beheervisie maakt duidelijk welke keuzes zijn gemaakt voor het beheer en is richtinggevend voor een langere periode, bijvoorbeeld 12 tot 18 jaar, of langer. De visie kan ook worden weergegeven in streefbeelden.

### **Artikel 5.103 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit: monument door gebruik ontsieren of in gevaar brengen**

Dit artikel bevat een aanvullende aanvraagvereiste voor een aanvraag omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit als het gebruik van het gemeentelijk monument deze in gevaar brengt of kan ontsieren.

Het gaat om situaties waarin het monument niet wordt gewijzigd, maar waarbij het gebruik leidt tot een aantasting van het uiterlijk of de staat van het monument. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van tijdelijke voorzieningen, het ophangen van decoraties of het gebruik van apparatuur die zichtbaar is en niet past bij het monumentale karakter.

Het doel van deze bepaling is om vooraf inzicht te krijgen in de risico's en de maatregelen die de aanvrager treft om deze te voorkomen of te beperken. Zo kan het bevoegd gezag beoordelen of het voorgenomen gebruik verenigbaar is met het behoud van de monumentale waarde.

### **Artikel 5.104 Eisen aan tekeningen**

Dit artikel bevat de eisen aan tekeningen als bedoeld in de artikelen 5.100 tot en met 5.103. Daar waar er meerdere schalen genoemd zijn, moet een schaal worden gekozen die het onderdeel van het monument adequaat weergeeft. Bij detailtekeningen van stucwerk of ornamenteel stuc kan bijvoorbeeld een schaal van 1:1 gevraagd worden ter verificatie van het profiel. Maar deze schaal zal lang niet altijd nodig zijn om details voldoende duidelijk weer te geven. Het is aan de aanvrager

om zijn aanvraag voldoende duidelijk te maken en aan het bevoegd gezag om te beoordelen of de ingediende bescheiden volstaan voor de beoordeling.

#### **Artikel 5.105 Beoordelingsregels omgevingsvergunning gemeentelijke monumentenactiviteit voor zover het gaat om een monument**

Het is van belang om aan te geven wanneer de omgevingsvergunning voor een gemeentelijke monumentenactiviteit wordt verleend. De beoordelingsregels waaraan een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een gemeentelijke monumentenactiviteit wordt getoetst, zijn opgenomen in dit artikel. Omdat de door het bevoegd gezag te maken afweging bij de gemeentelijke monumentenactiviteit niet op alle aspecten van het cultureel erfgoed mag zien, is er in dit lid voor gekozen om dit belang te beperken tot het belang van de monumentenzorg. Hiermee wordt een al te ruime afweging voorkomen. Het belang van de (archeologische) monumentenzorg is een species van het belang van het behoud van cultureel erfgoed (genus). Met het belang van de monumentenzorg wordt niet alleen het belang van het desbetreffende gemeentelijk monument bedoeld, maar ook het bredere belang van de (archeologische) monumentenzorg als geheel. Zo komt het voor dat er bij sloop van een gemeentelijk monument met vergunning onderdelen en materialen ter beschikking komen - bijvoorbeeld een gebeeldhouwde geveltop - die van nut kunnen zijn bij het restaureren van andere monumenten. Als aan de vergunning het voorschrift wordt verbonden dat afkomende onderdelen of materialen voor een restauratie van een ander monument ter beschikking moeten worden gesteld, is dit strikt genomen niet in overeenstemming met het belang van het gemeentelijk monument zelf.

##### *Eerste lid, onderdeel b*

De aanwijzing van kerkelijke monumenten vereist voorafgaand overleg met de eigenaar. Het gaat dan per definitie om een monument dat eigendom is van een kerkgenootschap, een zelfstandig onderdeel daarvan, een lichaam waarin kerkgenootschappen zijn verenigd, of van een ander genootschap op geestelijke grondslag en dat uitsluitend of voor een overwegend deel wordt gebruikt voor het gezamenlijk belijden van de godsdienst of levensovertuiging (artikel 1.1 van de Erfgoedwet). Dit lid stemt overeen met de vergelijkbare eis in artikel 3.1 van de Erfgoedwet en/of artikel 16.58 van de Ow en doet recht aan de bijzondere positie van het kerkelijk monument als plaats voor het gezamenlijk belijden van godsdienst of levensovertuiging. Dit geldt naast de algemene regel van artikel 4:8 van de Awb op grond waarvan belanghebbenden zoals eigenaren moeten worden gehoord.

##### *Tweede lid*

Voorbeelden van onderzoeken die mogelijk als verplichting kunnen worden opgelegd bij vergunningvoorschrift zijn een bouwhistorisch onderzoek of een archeologisch onderzoek.

-

#### **Artikel 5.106 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf bevat regels over het verrichten van activiteiten in, op of aan een archeologisch monument of een archeologisch verwachtingengebied, in het bijzonder over het verstoren van de bodem. Denk onder andere aan:

- het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- het uitgraven van een bouwput en/of funderingssleuven;
- het omzetten van grasland naar bouwland;
- het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van bos of boomgaard met diepwortelende beplanting;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **Artikel 5.107 Oogmerken**

Het doel van de regels in deze paragraaf is de bescherming van archeologische waarden. Archeologische waarden zijn overblijfselen (in stad en landschap) van menselijke activiteiten uit het verleden. In 1992 ondertekende Nederland het Europees Verdrag van Valletta, waarin doelstellingen zijn opgenomen met betrekking tot het behoud van archeologische waarden en verankering van die waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. In het Verdrag van Valletta speelt het principe "de veroorzaker betaalt" een grote rol. Om deze reden worden initiatiefnemers bij bodemingrepen verplicht om rekening te houden met archeologische waarden en deze (waar nodig) veilig te stellen. Dit geldt voor zowel publieke als private partijen. Daarom bevat deze paragraaf regels over de activiteit graven, met het oog op de bescherming van archeologische waarden.

### **Artikel 5.108 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Er geldt een vergunningplicht voor het verstoren van de bodem in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 5.130, derde tot en met vijfde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In dit artikel worden de archeologische deelgebieden die Rijswijk kent, niet expliciet genoemd. De specifieke deelgebieden, zoals gebieden met een hoge, middelhoge of lage verwachtingswaarden zijn nog wel van toepassing. Deze zullen zichtbaar zijn in het digitale systeem van de omgevingswet aan de hand van de aanduidingen op de kaart.

### **Artikel 5.109 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verstoren van de bodem in een gebied met archeologische verwachtingen moeten een tekening of ingetekende luchtfoto en een rapport worden aangeleverd. Deze stukken moeten inzicht geven in de te verwachten waarden en (als die aanwezig zijn) in de maatregelen die worden genomen om die te beschermen.

Verder dient een binnen het grondgebied van de gemeente Leusden uitgevoerd onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg worden verstrekt. Het college dient zelf bij ruimtelijke ontwikkelingen het behoud en de integratie van archeologische waarden aantoonbaar af te wegen tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Hiervoor zijn inzichtelijk beleid en proces- en kwaliteitsregels. In dit artikel worden de criteria aangegeven waaraan archeologisch onderzoek moet voldoen overeenkomstig de door de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) verplichte gefaseerde aanpak en de aanvullende Leusdense richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Na elke fase wordt een afweging gemaakt om het archeologisch erfgoed al dan niet te behouden. De gefaseerde aanpak beoogt maatwerk. Het startpunt is de waardestelling, waarmee een inhoudelijke keuze wordt gemaakt ten aanzien van het vervolgproces. De kwaliteit van het archeologisch onderzoek wordt geborgd door het vaststellen van een programma van eisen en door toezicht op de uitvoering door burgemeester en wethouders, uitwerking en rapportage van het onderzoek.

Als laatste benoemt het tweede lid van dit artikel de verdere gegevens en bescheiden die moeten worden verstrekt voor het verrichten van activiteiten in, op of aan een archeologisch monument.

### **Artikel 5.110 Eisen aan tekeningen**

bevat de eisen aan tekeningen als bedoeld in artikel 5.109. Het is aan de aanvrager om zijn aanvraag voldoende duidelijk te maken en aan het bevoegd gezag om te beoordelen of de ingediende bescheiden volstaan voor de beoordeling.

### **Artikel 5.111 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De strekking van dit artikel is te waarborgen dat mogelijk in deze gronden aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord, tenzij daaraan aandacht is besteed die gelijkwaardig is aan de verplichting van artikel 5.130 van het Bkl. Artikel 22.4 van de Omgevingswet bevat een overgangsbepaling.

Het behoud van archeologische waarden is van groot belang. Het Verdrag van Valletta bevordert dat al het culturele erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter wordt beschermd. De omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden in gebieden met een archeologische verwachtingswaarde wordt daarom alleen verleend als uit het archeologische onderzoek blijkt dat die waarden afwezig zijn, als de archeologische waarden door de versterking niet onevenredig worden geschaad of als er maatregelen worden genomen om de waarden in voldoende mate te behouden. Dit kunnen technische maatregelen zijn, de verplichting om een opgraving te doen of de verplichting om de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige. Uitgangspunt van het verdrag is dat archeologische waarden bij voorkeur in situ (op de plek zelf) worden behouden, want dit is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan zal via opgravingen en het documenteren van archeologische waarden gezorgd moeten worden dat deze waarden niet verloren gaan. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor deze werkzaamheden.

#### **Artikel 5.112 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf hebben betrekking op het toevoegen en in stand houden van een gebouw of terrein met parkeerbehoefte.

#### **Artikel 5.113 Oogmerken**

Dit artikel geeft de oogmerken weer en welke belangen met het stellen van de regels worden beschermd.

#### **Artikel 5.114 Algemene regels**

Bij het uitoefenen van de activiteit moet er worden voldaan aan de algemene regels, welke betrekking hebben op voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er moet worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Leusden als bedoeld in bijlage [X].

#### **Artikel 5.115 Meldingsplicht**

In dit artikel is een meldingsplicht opgenomen. Er moet ten minste vier weken voordat de werkzaamheden zijn gestart een melding bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Het tweede lid bestaat uit de vereisten waar een melding aan moet voldoen.

#### **Artikel 5.116 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van bouwactiviteiten in het belemmeringsgebied leidingen.

#### **Artikel 5.117 Oogmerken**

De oogmerken geven de achterliggende redenen aan met het oog waarop de regels voor het verrichten van activiteiten in belemmeringsgebied leidingen zijn gesteld en welke belangen worden beschermd.

#### **Artikel 5.123 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in het belemmeringsgebied leidingen. Het gaat hierbij om graven, het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het indrijven van voorwerpen, het ophogen van de grond boven het maaiveld en het aanbrengen van verharding.

#### **Artikel 5.124 Oogmerken**

De oogmerken geven de achterliggende redenen aan met het oog waarop de regels voor het verrichten van activiteiten in belemmeringsgebied leidingen zijn gesteld en welke belangen worden beschermd.

## **Artikel 5.129 Toepassingsbereik**

### *Eerste lid*

In het eerste lid zijn milieubelastende activiteiten als bedoeld in de Omgevingswet onder het toepassingsbereik van deze paragraaf gebracht. Dit zijn dus alle activiteiten die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen veroorzaken, anders dan lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam, lozingsactiviteiten op een zuiveringstechnisch werk en wateronttrekkingsactiviteiten.

### *Tweede lid*

De onderdelen a tot en met f van het tweede lid sluiten bepaalde milieubelastende activiteiten uit van het toepassingsbereik.

### *Onderdeel a*

De omgevingsplanregels voor de milieubelastende activiteit zijn alleen van toepassing op milieubelastende activiteiten, anders dan wonen. Hiermee wordt aangesloten op het toepassingsbereik voor de instructieregels voor geluid, trillingen en geur in het Bkl. Als een hobby een bepaalde omvang overstijgt kan dit ertoe leiden dat het verrichten van een activiteit niet meer onder wonen valt. Denk hierbij aan het in een bepaalde omvang houden van dieren, sleutelen aan auto's, meubels maken of bereiden van voedingsmiddelen.

### *Onderdeel b*

Het feitelijk verrichten van bouw- en sloopactiviteiten of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein, vallen niet onder deze afdeling. Ook in het Bbl zijn eisen opgenomen voor zowel geluid als trillingen bij bouw- en sloopactiviteiten. Het Bbl bevat voor het verrichten van die activiteiten ook een specifieke zorgplicht. Naast deze regels bevat paragraaf x [bouwwerk gebruiken] van dit omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het gebruik van een bouwwerk. Het is dus niet zo dat er, door de uitzondering in dit onderdeel, voor deze activiteiten geen regels gelden.

### *Onderdeel c*

Deze uitzondering heeft als doel de activiteiten die in de openbare buitenruimte plaatsvinden uit te sluiten. Voorbeelden zijn kermissen en andere evenementen, weekmarkten, mobiele installaties/activiteiten zoals draaiorgels, ophalen van vuilnis en gevelreiniging (met uitzondering van lozen). Het voor korte periode bezetten van een stukje openbaar toegankelijk terrein, maakt het daarmee niet ontoegankelijk. Activiteiten in een openbaar toegankelijk gebouw, zoals een publieke parkeergarage of het stadhuis, vallen wel onder het toepassingsbereik. Ook het laden en lossen op de openbare weg in de onmiddellijke nabijheid van een winkel, of het verkeer van en naar het bedrijf valt wel onder het toepassingsbereik van deze afdeling.

### *Onderdeel d*

Doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen valt niet onder deze paragraaf. Dit vloeit deels al voort uit het feit dat doorgaand verkeer onder de verkeerswetgeving valt en dus niet onder de Omgevingswet.

### *Onderdeel e*

Deze uitzondering heeft als doel vooral het gebruik van landbouwvoertuigen op weilanden en akkers uit te sluiten van het toepassingsbereik voor deze paragraaf. De opslag van vaste mest op een weiland of akker valt wel onder dit toepassingsbereik. Een installatie die verplaatsbaar is maar gedurende een langere periode achtereen op een weiland of akker wordt gebruikt, wordt niet gezien als mobiele installatie en valt ook onder de regels voor de milieubelastende activiteiten in dit omgevingsplan. Bijvoorbeeld een antihagelkanon. Ook verplaatsbare mijnbouwwerken vallen onder het toepassingsbereik van deze afdeling.

### *Onderdeel f*

Vaste objecten zoals bruggen, sluizen en tunnels kunnen door de aanwezigheid van elektromotorisch vermogen gezien worden als milieubelastende activiteiten. Bruggen, viaducten, verkeerstunnels

en andere ondergronds gelegen bouwwerken voor het vervoer van personen of goederen en beweegbare waterkeringen vallen niet onder het toepassingsbereik van deze paragraaf.

#### Derde lid

Lozingen in de bodem en in de riolering vallen ook onder het toepassingsbereik van deze paragraaf. Het gaat alleen om de gevolgen van die lozingen voor de bodem, de riolering of het zuiveringstechnisch werk. Zo valt bijvoorbeeld de hoeveelheid en kwantiteit van het lozen van water afkomstig van het ontwateren van een bouwput in de riolering, wel onder de regels van deze afdeling, maar de geluidhinder of geurhinder veroorzaakt door het ontwateren niet.

### **Artikel 5.130 Oogmerken**

Dit artikel somt op met welke oogmerken de algemene regels voor de milieubelastende activiteiten in dit omgevingsplan zijn gesteld, namelijk het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van het milieu en de gezondheid. Het betreft hier de bescherming van de volksgezondheid. De wet kent een aantal maatschappelijke doelen. De algemene regels over milieubelastende activiteiten in dit omgevingsplan zijn gesteld vanwege een concretisering van deze doelen. Bij de activiteiten in deze afdeling zullen niet steeds alle oogmerken of milieuthema's een rol spelen, en zullen zeker niet alle milieuaspecten bij een activiteit terugkomen in meer uitgewerkte regels. Als voor een bepaald oogmerk geen nader uitgewerkte regels in dit omgevingsplan zijn opgenomen, geldt wel de specifieke zorgplicht.

### **Artikel 5.131 Specifieke zorgplicht**

De specifieke zorgplicht zorgt ervoor dat degene die een activiteit verricht, alles moet doen en laten om negatieve gevolgen voor de veiligheid, het milieu en de gezondheid te voorkomen. Soms lukt voorkomen niet. Dan moet diegene ervoor zorgen dat er zo min mogelijk negatieve gevolgen voor het milieu en de gezondheid zijn. Deze specifieke zorgplichtbepaling komt grotendeels overeen met de specifieke zorgplichtbepaling in het Bal. Dit artikel geldt daarom niet voor milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Bal. Dit is bepaald in het derde lid.

Tegen een overtreding van de specifieke zorgplicht kan handhavend worden opgetreden. Handhavend optreden ligt voor de hand bij evidente overtredingen van de specifieke zorgplicht. Daarvan is sprake in situaties waarin het handelen of nalaten van degene die de activiteit verricht, onmiskenbaar in strijd is met de specifieke zorgplicht. Er kunnen ook situaties aan de orde zijn waarin niet direct duidelijk is of van onmiskenbare strijd sprake is. Het bevoegd gezag zal dan een keuze moeten maken tussen een handhavingstraject of het eerst verduidelijken wat de specifieke zorgplicht inhoudt. Die verduidelijking kan in de vorm van het stellen van een maatwerkvoorschrift, maar dat hoeft niet. Ook wanneer het bevoegd gezag degene die de activiteit verricht mondeling of schriftelijk informeert over wat er in een concreet geval onder de specifieke zorgplicht moet worden verstaan, is het voor diegene na ontvangst van die informatie duidelijk wat er verwacht wordt. Als daar geen gevolg aan wordt gegeven, is er sprake van onmiskenbare strijd met de specifieke zorgplicht.

### **Artikel 5.132 Toepassingsbereik**

In dit artikel zijn de milieubelastende activiteiten die al vergunningplichtig zijn op grond van hoofdstuk 3 van het Bal uitgezonderd van de toepassing van deze paragraaf. Het gaat dan bijvoorbeeld om de vergunningplichten voor complexe bedrijven. De uitzondering geldt alleen voor zover het lozen van afvalwater onder de aanwijzing van vergunningplichtige gevallen in het Bal valt.

### **Artikel 5.133 Oogmerken**

Gereserveerd

### **Artikel 5.134 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Eerste lid

In dit omgevingsplan zijn verschillende lozingen in de bodem of in de schoonwaterriolerering toegestaan. Voor lozingen die niet expliciet zijn toegestaan, is in principe een voorafgaande toestemming vereist. Bij lozingen op of in de bodem hangt dit samen met de nadelige gevolgen die deze lozingen kunnen hebben voor de bodemkwaliteit. Bij lozingen in de schoonwaterriolerering hangt dit samen met de nadelige gevolgen die deze lozingen kunnen hebben voor de doelmatige werking van de riolering en voor de oppervlaktewaterkwaliteit. De voorafgaande toestemming heeft de vorm van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

#### Tweede lid

De vergunningplicht geldt niet voor lozingen die afkomstig zijn van milieubelastende activiteiten als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Dat besluit bevat immers al de regels die ter bescherming van de bodem nodig zijn.

Dit artikel is verder niet van toepassing op lozingen bij wonen, omdat het voormalige Besluit lozing afvalwater huishoudens alle lozingen bij wonen toestond. Voor wonen wordt daarom volstaan met de specifieke zorgplicht van dit omgevingsplan.

### **Artikel 5.135 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij de aanvraag van de vergunning moet het maximale debiet van de lozing en het soort afvalwater worden vermeld. Dit gebruikt de gemeente om het risico op wateroverlast en de effecten van de lozing op de bodemkwaliteit te beoordelen.

### **Artikel 5.136 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Voor de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit op grond van dit omgevingsplan, zijn de beoordelingsregels van het Bkl van overeenkomstige toepassing. Dat sluit aan op de situatie die gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

### **Artikel 5.137 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van grondwater afkomstig van een bodemsanering of grondwatersanering of een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering, en op het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering. Bij dat laatste kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een bouwputbemaling. Lozingen afkomstig van onderzoeken voorafgaand aan bodemsaneringen zijn geregeld in het Bal.

### **Artikel 5.138 Oogmerken**

Gereserveerd

### **Artikel 5.139 Informatieplicht lozen van grondwater**

#### Eerste lid

Dit artikel verplicht om vier weken voor de start van de lozing het bevoegd gezag te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals de te lozen hoeveelheid afvalwater en de concentraties van stoffen die in het afvalwater worden verwacht. Ook moet de verwachte begindatum van de activiteit worden verstrekt.

#### Tweede lid

De plicht om het bevoegd gezag te informeren geldt niet voor lozingen bij ontwatering (bijvoorbeeld bronbemalingen) van minder dan 48 uur, of bij lozingen vanuit huishoudens.

#### Derde lid

Voor lozingen bij ontwatering met een duur tussen 48 uur en 8 weken geldt een afwijkende termijn voor het verstrekken van gegevens en bescheiden: 5 werkdagen in plaats van 4 weken.

## **Artikel 5.140 Informatieplicht lozen van hemelwater**

Gereserveerd

## **Artikel 5.141 Lozen van grondwater bij ontwatering**

Grondwater bij ontwatering is de algemene term voor grondwater dat vrijkomt bij bijvoorbeeld bronneringen en water uit drainagebuizen. Dit kunnen kleinschalige activiteiten betreffen die na een paar uur zijn afgerond, maar ook grootschalige projecten (vooral in de bouw) die jaren duren en waar zeer grote hoeveelheden grondwater worden weggepompt. Over het algemeen kan het grondwater dat lokaal bij ontwatering vrijkomt zonder problemen lokaal in het milieu teruggebracht worden. Maar het is niet uitgesloten dat afhankelijk van de locatie waar het vrijkomt grondwater in enige mate verontreinigd kan zijn of van nature stoffen bevat, waarvan de lozing bezwaarlijk kan zijn. Veelal is dit lokaal bekend uit gegevens bij het bedrijf zelf of bij de overheid. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van degene die loost om de gemeente te informeren over de bekende gegevens over de samenstelling en eventuele verontreiniging van het grondwater. Dit is met name van belang daar waar de samenstelling van het grondwater afwijkt van de in het gebied voorkomende grondwaterkwaliteit. Bij twijfel over de vraag of hiervan sprake zou kunnen zijn, is het raadzaam om contact op te nemen met de gemeente om na te gaan of er in dit gebied nog stoffen in de bodem aanwezig zijn, waarvan lozing tot problemen zou kunnen leiden.

Dit artikel is niet van toepassing op lozingen van grondwater bij de activiteit wonen. Hiervoor volstaat de specifieke zorgplicht van deze afdeling.

## **Artikel 5.142 Lozen van afvloeiend hemelwater**

Over het algemeen kan afvloeiend hemelwater zonder problemen lokaal in het milieu teruggebracht worden. De beheerder van het terrein of oppervlak waar het hemelwater is neergekomen, is verantwoordelijk voor het nemen van deze preventieve maatregelen en kan vervolgens op grond van de specifieke zorgplicht worden aangesproken op het nemen daarvan. De maatregelen kunnen bijvoorbeeld inhouden: het schoonhouden van het terrein, het dusdanig omgaan met milieugevaarlijke stoffen dat verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen, het bij de keuze van materialen die aan hemelwater zijn blootgesteld rekening houden met het feit dat bij contact van hemelwater met deze materialen verontreinigende stoffen in het hemelwater kunnen geraken (uitloging), of een zodanige wijze van onkruidbestrijding dat onnodige verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen.

In dit omgevingsplan is ervoor gekozen deze preventieve maatregelen niet in concrete voorschriften te vertalen. In het vierde lid is het lozen van afvloeiend hemelwater vanaf rijkswegen en provinciale wegen buiten de bebouwde kom geregeld. Tot die wegen behoren eveneens de daarbij behorende bruggen, viaducten en andere kunstwerken, en overig openbaar gebied. Afhankelijk van de intensiteit van het verkeer kan het in meer of mindere mate verontreinigd zijn met straatvuil, waarin PAK's, zware metalen of minerale olie voorkomen. Buiten de bebouwde kom is het lozen van afstromend wegwater in een gemeentelijk rioolstelsel veelal niet mogelijk, omdat daar geen rioolstelsels zijn aangelegd, of alleen rioolstelsels, die niet bestemd zijn voor afvoer van regenwater. Het wegwater vloeit buiten de bebouwde kom meestal af naar de bodem of een eventueel aanwezig oppervlaktewaterlichaam. Hemelwater afkomstig van rijkswegen en provinciale wegen wordt buiten de bebouwde kom bij voorkeur geloosd op de bodem.

Als lozen in de bodem niet (of niet volledig) mogelijk is, kan lozing (deels) plaatsvinden in een oppervlaktewaterlichaam. De regels hierover staan in de waterschapsverordening. De voorkeursvolgorde in het tweede lid is niet van toepassing op lozingen van hemelwater bij de activiteit wonen, omdat het voormalige Besluit lozing afvalwater huishoudens geen inhoudelijke regels over deze lozingen kende. Voor wonen wordt daarom volstaan met de specifieke zorgplicht van deze afdeling.

## **Artikel 5.143 Meet- en rekenbepalingen**

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren als er wordt bemonsterd. Er zijn normen opgenomen voor het bemonsteren, conserveren en ontsluiten. Ook zijn de analyse-

methoden die moeten worden gebruikt voor de stoffen waaraan in deze paragraaf emissiegrenswaarden worden gesteld voorgeschreven. De versies van de NEN-ENnormen zijn opgenomen in de begripsbepalingen van bijlage I. Als er wordt bemonsterd, moeten de monsters volgens NEN 6600-1 worden geconserveerd om te voorkomen dat in de monsters verandering optreedt voor de te analyseren parameter tussen het moment van bemonstering en het moment van analyse. Omdat de emissiegrenswaarden die zijn gesteld betrekking hebben op het totaal van opgeloste en niet opgeloste stoffen in het afvalwater, is het van belang dat het monster niet gefilterd wordt en dat de stoffen die zich onopgelost in het afvalwater bevinden meegenomen worden in de analyse.

#### **Artikel 5.144 Verbod lozen hemelwater en grondwater in vuilwaterriool**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.145 Aanwijzing vergunningplicht lozen hemelwater en grondwater in vuilwaterriool**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.146 Bijzondere aanvraagvereisten lozen hemelwater en grondwater in vuilwaterriool**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.147 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.148 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van grondwater afkomstig van een bodemsanering of grondwatersanering of een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering, en op het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering. Bij dat laatste kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een bouwputbemaling. Lozingen afkomstig van onderzoeken voorafgaand aan bodemsaneringen zijn geregeld in het Bal.

#### **Artikel 5.149 Oogmerken**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.150 Gegevens en bescheiden**

Dit artikel verplicht om ten minste vier weken voor de start van de lozing het bevoegd gezag te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals de te lozen hoeveelheid afvalwater en de concentraties van stoffen die in het afvalwater worden verwacht. Het bevoegd gezag moet eveneens worden geïnformeerd als er wijzigingen optreden in de lozing, bijvoorbeeld omdat de te lozen hoeveelheid water wordt aangepast.

De plicht om het bevoegd gezag te informeren geldt niet voor lozingen bij ontwatering (bijvoorbeeld bronbemalingen) van minder dan 48 uur, of bij lozingen vanuit huishoudens. Voor lozingen bij ontwatering met een duur tussen 48 uur en 8 weken geldt een afwijkende termijn voor het verstrekken van gegevens en bescheiden: 5 werkdagen in plaats van 4 weken.

#### **Artikel 5.153 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van huishoudelijk afvalwater. Voor zover deze lozing plaatsvindt bij een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Bal, bevat deze paragraaf maatwerkregels als bedoeld in artikel 2.12 van dat besluit.

De eisen aan lozingen van huishoudelijk afvalwater gelden niet voor spoorvoertuigen en voor militaire oefeningen op militaire terreinen. De voorzieningen voor de opvang van huishoudelijk afvalwater bij spoorvoertuigen kunnen via de spoorwegwetgeving worden geregeld. Bij militaire oefeningen is de plaatsing van IBA's redelijkerwijs niet mogelijk.

#### **Artikel 5.154 Oogmerken**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.155 Informatieplicht: lozen van huishoudelijk afvalwater**

Dit artikel verplicht om vier weken voor de start van de lozing het bevoegd gezag te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals het aantal bewoners waarvan afvalwater wordt geloosd en de zuiveringsvoorziening die wordt geplaatst. Het bevoegd gezag moet eveneens worden geïnformeerd als er wijzigingen optreden in de lozing, bijvoorbeeld omdat het aantal bewoners verandert.

#### **Artikel 5.156 Geen voedselvermaling**

Het is niet toegestaan om afvalwater via een voedselrestvermaler te lozen op het vuilwaterriool.

Een voedselrestvermaler vermaalt verteerbare etensresten met toevoeging van water tot een vloeibare afvalstof. Deze vloeibare afvalstof wordt vervolgens met het afvalwater geloosd. De vermalen stoffen kunnen leiden tot verstopping, maar zorgen ook voor een ongewenste toename van organische afvalstoffen in het afvalwater.

#### **Artikel 5.157 Lozen van huishoudelijk afvalwater**

In de praktijk vinden de meeste lozingen van huishoudelijk afvalwater plaats in het vuilwaterriool. Voor een beperkt aantal situaties waar geen aansluiting op het vuilwaterriool of een zuiveringstechnisch werk mogelijk is, is lozen op of in de bodem toegestaan. Dit is toegestaan buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom van waaruit stedelijk afvalwater wordt geloosd met een vervuilingsswaarde van minder dan 2000 inwonerequivalenten.

Binnen de in het eerste lid aangegeven afstanden tot de riolering in combinatie met het aantal inwonerequivalenten dat geloosd wordt, is het verboden direct op of in de bodem te lozen. Er moet dan worden geloosd op het vuilwaterriool. Buiten deze afstandsgrenzen moet het huishoudelijk afvalwater gezuiverd worden voordat het geloosd mag worden op of in de bodem.

De afstanden in dit artikel zijn de afstanden van het vuilwaterriool of zuiveringstechnisch werk tot de kadastrale grens van het perceel waar het huishoudelijk afvalwater vrijkomt. Voor een aantal lozingen van huishoudelijk afvalwater die al voor 1 maart 1997 plaatsvonden werd op grond van de toen geldende wetgeving de afstand bepaald tot het gedeelte van het gebouw dat het dichtst bij het vuilwaterriool of zuiveringstechnisch werk was gelegen. Voor deze lozingen geldt overgangsrecht. Dit overgangsrecht is ongewijzigd overgenomen uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer, het voormalige Besluit lozen buiten inrichtingen en de daaraan voorafgaande besluiten: het voormalige Lozingenbesluit bodembescherming en het voormalige Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater.

In sommige gevallen is hemelsbreed de afstand tot het dichtstbijzijnde vuilwaterriool minder dan genoemd in het eerste lid, maar is het in de praktijk niet mogelijk daar een afvoerleiding aan te leggen. Bijvoorbeeld omdat dan een watergang gekruist of een dijk doorboord moet worden. Daarvoor is in het tweede lid, onderdeel b, opgenomen dat de afstand berekend moet worden langs de lijn waar in de praktijk een afvoerleiding aangelegd kan worden.

#### **Artikel 5.159 Meet- en rekenbepalingen**

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat

het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren als er wordt bemonsterd. Er zijn normen opgenomen voor het bemonsteren, conserveren en ontsluiten. Ook zijn de analysemethoden die moeten worden gebruikt voor de stoffen waaraan in deze paragraaf emissiegrenswaarden worden gesteld voorgeschreven. De versies van de NEN-ENNormen zijn opgenomen in de begripsbepalingen van bijlage I.

Als er wordt bemonsterd, moeten de monsters volgens NEN 6600-1 worden geconserveerd om te voorkomen dat in de monsters verandering optreedt voor de te analyseren parameter tussen het moment van bemonstering en het moment van analyse. Omdat de emissiegrenswaarden die zijn gesteld betrekking hebben op het totaal van opgeloste en niet opgeloste stoffen in het afvalwater, is het van belang dat het monster niet gefilterd wordt en dat de stoffen die zich onopgelost in het afvalwater bevinden meegenomen worden in de analyse.

#### **Artikel 5.160 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van koelwater, dat niet afkomstig is van een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Bal.

Voor het lozen van koelwater dat afkomstig is van een milieubelastende activiteit, zoals aangewezen in hoofdstuk 3 van het Bal, staan de regels in dat besluit.

#### **Artikel 5.161 Oogmerken**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.162 Informatieplicht: lozen van koelwater**

Dit artikel verplicht om vier weken voor de start van de lozing het bevoegd gezag te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals de te lozen hoeveelheid afvalwater en de concentraties van stoffen die in het afvalwater worden verwacht. Het bevoegd gezag moet eveneens worden geïnformeerd als er wijzigingen optreden in de lozing, bijvoorbeeld omdat de te lozen hoeveelheid water wordt aangepast.

#### **Artikel 5.163 Koelwater**

Voor veel bedrijfstakken waarbij koelwater wordt geloosd, gelden de regels in het Bal. Maar het lozen van koelwater kan ook plaatsvinden bij bedrijven die niet onder het toepassingsbereik van het Bal vallen. Daarom is in dit artikel het lozen van koelwater in de riolering geregeld. Koelwater kan ook worden geloosd in een oppervlaktewaterlichaam. De regels daarover staan in de waterschapsverordening.

Het lozen van koelwater in een schoonwaterriool is toegestaan. Lozen in een vuilwaterriool is alleen toegestaan als het lozen in een schoonwaterriool of in een oppervlaktewaterlichaam redelijkerwijs niet mogelijk is. Koelwater is relatief schoon water, zodat het lozen daarvan in het vuilwaterriool bij voorkeur vermeden moet worden.

Er mogen aan het koelwater geen chemicaliën (zoals aangroeiwerende middelen of antikalkmiddelen) worden toegevoegd.

De maximale warmtevracht is 1.000 kiloJoule per seconde. De warmtevracht van een koelwaterlozing wordt berekend als het product van het lozingsdebiet en het verschil tussen de lozingstemperatuur en de temperatuur van het ontvangende oppervlaktewaterlichaam (waarop het schoonwaterriool uitkomt). De warmtecapaciteit van het koelwater is gelijk aan 4.190 Kilojoule per m<sup>3</sup> per graad temperatuursverhoging. Anders geformuleerd:

De warmtevracht =  $L \times \Delta T \times W$ , waarbij

$L$  = lozingsdebiet (m<sup>3</sup>/s).

$\Delta T$  = verschil temperatuur koelwater en temperatuur ontvangend oppervlaktewater in graden Celsius.

W = warmtecapaciteit van het koelwater = 4.190 kJ/m<sup>3</sup> per graad temperatuurstijging.

Voor het lozen van koelwater met een hogere warmtevracht, of voor het toedienen van chemicaliën, is een maatwerkvoorschrift vereist.

#### **Artikel 5.164 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van reinigingswerkzaamheden, conserveringswerkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden aan bouwwerken. Dit betreft zowel weinig milieubelastende activiteiten, zoals activiteiten als ramenlappen, als activiteiten die een hogere milieubelasting kunnen veroorzaken, zoals verwijderen van hardnekkige aanslag bij gevelreiniging.

#### **Artikel 5.165 Oogmerken**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.166 Periodiek reinigen**

Bij het periodiek reinigen van bouwwerken, waarbij slechts vuilafzetting wordt verwijderd, komt afvalwater vrij. Deze werkzaamheden zijn wat verontreiniging van het afvalwater betreft vergelijkbaar met ramenlappen. Naast ramen worden op deze wijze bijvoorbeeld ook gladde gevels periodiek gereinigd. Dit afvalwater kan zonder problemen in de bodem of de riolering worden geloosd. Het is niet nodig om het bevoegd gezag hierover te informeren.

Bij andere reinigingsactiviteiten dan periodiek reinigen is het uitgangspunt dat geen afvalwater wordt geloosd. Dit geldt voor bijvoorbeeld werkzaamheden, waarbij na verloop van een lange periode (vaak meer dan enkele jaren) hardnekkige aanslag wordt verwijderd (gevelreiniging). Ook vallen hieronder werkzaamheden, waarbij bijvoorbeeld graffiti of andere verflagen worden verwijderd.

#### **Artikel 5.167 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater, afkomstig van het opslaan en overslaan van goederen. Deze activiteit is ook geregeld in paragraaf 4.104 van het Bal. Deze paragraaf bevat daarom maatwerkregels op grond van artikel 2.12 van dat besluit. Die paragraaf bevat de regels over het opslaan van lekkende, uitlogende en vermestende goederen. In deze paragraaf zijn, in aanvulling daarop, regels gesteld over het lozen van inerte goederen.

#### **Artikel 5.168 Oogmerken**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.169 Inerte goederen**

Dit artikel geeft aan welke goederen in ieder geval inerte goederen zijn. De opsomming is dus niet uitputtend. Voor alle genoemde goederen geldt wel dat deze niet verontreinigd mogen zijn, bijvoorbeeld met stoffen die het oppervlaktewater kunnen verontreinigen.

#### **Artikel 5.170 Informatieplicht: lozen van afvalwater afkomstig van het opslaan en overslaan van goederen**

Dit artikel verplicht om vier weken voor de start van de lozing het bevoegd gezag te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals de te lozen hoeveelheid afvalwater en de concentraties van stoffen die in het afvalwater worden verwacht. Het bevoegd gezag moet eveneens worden geïnformeerd als er wijzigingen optreden in de lozing, bijvoorbeeld omdat de te lozen hoeveelheid water wordt aangepast.

### **Artikel 5.171 Lozen bij opslaan van inerte goederen**

In lijn met de voorkeursvolgorde voor de verwijdering van afvalwater (artikel 10.29a van de Wet milieubeheer) wordt het afvalwater bij voorkeur hergebruikt en eventueel overtollig afvalwater wordt geloosd onder de voorwaarden die in dit artikel worden gesteld. In het algemeen zal dit (verzameld) afstromend hemelwater, schrob- en spoelwater of water van een nevelgordijn zijn. Op grond van het vierde lid moet dit afvalwater bij voorkeur (her)gebruikt te worden voor bevochtiging van de goederen, ter voorkoming van stofverspreiding.

Afvalwater dat slechts met inerte goederen in aanraking is geweest moet bij voorkeur direct geloosd worden (op oppervlaktewater, bodem of schoonwaterriool), waarbij de hoeveelheid onopgeloste bestanddelen beperkt moet worden tot minder dan 300 mg/l. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden met preventieve maatregelen en eventueel een slibvangput voorafgaande aan de lozing. Als een directe lozing redelijkerwijs niet mogelijk is, bijvoorbeeld door afwezigheid in de nabijheid van oppervlaktewater of een schoonwaterriool en een bodem die ongeschikt is voor lozingen, kan het afvalwater geloosd worden op het vuilwaterriool, waarbij ook gezorgd moet worden dat het niet meer dan 300 mg/l onopgeloste bestanddelen bevat. Dit ter voorkoming van dichtslibben van het vuilwaterriool.

De eis voor onopgeloste stoffen geldt voor enig steekmonster. Dat wil zeggen dat alleen in extreme situaties deze concentratie mag worden aangetroffen, bijvoorbeeld bij extreme regenval. Concentraties van ongeveer 100-150 mg/l zijn normaal en daaronder bestaat in principe geen probleem. Als concentraties worden aangetroffen tussen de 100-150 en 300 kan de handhaver vragen gaan stellen. Overschrijding van de norm van 300 betekent optreden.

### **Artikel 5.172 Meet- en rekenbepalingen**

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren als er wordt bemonsterd.

### **Artikel 5.173 Uitzondering voorgeschreven lozingsroute bij opslaan van lekkende, uitlopende en vermestende goederen**

In artikel 4.1058 van het Bal is voor afvalwater afkomstig van het opslaan van uitlopende goederen een verplichte lozingsroute opgenomen naar het vuilwaterriool. Het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer maakte het ook mogelijk om dit afvalwater te lozen op oppervlaktewater. Deze alternatieve lozingsroute is als maatwerkregel opgenomen in de waterschapsverordening. Maar het waterschap is niet bevoegd om de verplichte lozingsroute naar het vuilwaterriool «uit te zetten». Vandaar dat dit artikel de verplichte lozingsroute naar het vuilwaterriool omzet in een facultatieve lozingsroute, voor zover de lozingsroute naar het oppervlaktewater in de waterschapsverordening is toegestaan.

### **Artikel 5.174 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater dat afkomstig is uit een openbaar ontwateringsstelsel of een openbaar hemelwaterstelsel en uit de zogeheten overheids-IBA's. Dat zijn voorzieningen voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater, anders dan een openbaar vuilwaterriool.

### **Artikel 5.175 Oogmerken**

Gereserveerd

### **Artikel 5.176 Lozen vanuit openbaar hemelwaterstelsel en openbaar ontwateringsstelsel**

In dit artikel wordt het lozen van afvalwater vanuit openbare ontwateringsstelsels en openbare hemelwaterstelsels op of in de bodem toegestaan. Voorwaarde daarbij is dat deze stelsels voorkomen op het overzicht van voorzieningen en maatregelen dat is opgenomen in het gemeentelijke riole-

ringsplan (GRP) als bedoeld in het voormalige artikel 4.22 van de Wet milieubeheer. Volgens het overgangsrecht van artikel 4.93 van de Invoeringswet Omgevingswet blijven GRP's van kracht tot het tijdstip waarop de periode verstrijkt waarvoor het plan is vastgesteld, of tot het tijdstip waarop het gemeentebestuur besluit dat het plan vervalt.

De Omgevingswet biedt in artikel 3.14 de mogelijkheid dat het college van burgemeester en wethouders een (facultatief) gemeentelijk rioleringsprogramma vaststelt. Als het college een rioleringsprogramma heeft vastgesteld, is het lozen vanuit de in dat programma opgenomen voorzieningen eveneens toegestaan. De naam «rioleringsprogramma» is overigens niet limitatief, de gemeente kan dit programma bijvoorbeeld ook een waterprogramma noemen.

### **Artikel 5.177 Lozen van huishoudelijk afvalwater vanuit andere systemen**

In dit artikel wordt het lozen van afvalwater vanuit openbare ontwateringsstelsels en openbare hemelwaterstelsels op of in de bodem toegestaan. Voorwaarde daarbij is dat deze stelsels voorkomen op het overzicht van voorzieningen en maatregelen dat is opgenomen in het

gemeentelijke rioleringsplan (GRP) als bedoeld in het voormalige artikel 4.22 van de Wet milieubeheer. Volgens het overgangsrecht van artikel 4.93 van de Invoeringswet Omgevingswet blijven GRP's van kracht tot het tijdstip waarop de periode verstrijkt waarvoor het plan is

vastgesteld, of tot het tijdstip waarop het gemeentebestuur besluit dat het plan vervalt.

De Omgevingswet biedt in artikel 3.14 de mogelijkheid dat het college van burgemeester en wethouders een (facultatief) gemeentelijk rioleringsprogramma vaststelt. Als het college een rioleringsprogramma heeft vastgesteld, is het lozen vanuit de in dat programma opgenomen voorzieningen eveneens toegestaan. De naam 'rioleringsprogramma' is overigens niet limitatief, de gemeente kan dit programma bijvoorbeeld ook een waterprogramma noemen.

Voor lozingen vanuit «overheids-IBA's» geldt dezelfde regeling als voor de lozingen vanuit gemeentelijke rioolstelsels.

### **Artikel 5.178 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van water dat wordt gebruikt bij het spoelen van distributieleidingen voor drinkwater, tapwater en huishoudwater, om die leidingen voor het eerst in gebruik te nemen of bij het onderhoud aan die leidingen.

### **Artikel 5.179 Oogmerken**

Gereserveerd

### **Artikel 5.180 Schoonmaken drinkwaterleidingen**

Bij het schoonmaken van leidingen kan onderscheid gemaakt worden tussen afvalwater afkomstig van leidingen uit het transportnet en afvalwater afkomstig van leidingen uit het distributienet. Vanuit de productiestations wordt het drinkwater via transportleidingen naar het distributienet gepompt. Het transportnet kenmerkt zich door een grotere leidingdiameter en het geringe aantal vertakkingen en aansluitingen. Het distributienet verdeelt de hoofdstroom naar de vele eindgebruikers en kenmerkt zich door de vele vertakkingen en het verloop van grotere naar kleinere diameters. In grote lijnen zal het schoonmaken van leidingen uit het transportnet lozingen opleveren van 100 m<sup>3</sup> of meer, terwijl lozingen van afvalwater afkomstig van distributieleidingen daaronder blijven. Ook op het schoonmaken van de aanvoerleiding heeft dit artikel betrekking.

Tegen lozingen van dit afvalwater bestaat, voor zover het geen desinfecteermiddelen of andere chemicaliën bevat, geen bezwaar, anders dan dat het geen overlast mag veroorzaken. In dit geval heeft het direct terugvoeren van dit water in het milieu de voorkeur. Het lozen op of in de bodem of in schoonwaterstelsels wordt daarom zonder beperkingen toegestaan (eerste lid). Bij het schoonmaken van leidingen van het distributienet kan het water veelal direct ter plaatse in de bodem worden geloosd zonder overlast te veroorzaken. Bij het schoonmaken van leidingen van het trans-

portnet zal gezocht moeten worden naar een geschikte locatie. Het lozen van dit afvalwater in het oppervlaktewater is ook toegestaan. Dat is geregeld in de waterschapsverordening.

Het lozen op het vuilwaterriool is minder gewenst vanwege de verminderde werking van de zuivering bij de toevoeging van een relatief grote hoeveelheid schoon water. Dit is alleen een optie als anders lozen niet in redelijkheid mogelijk is (tweede lid).

Als er desinfecteermiddelen zijn gebruikt is overleg met het bevoegd gezag noodzakelijk om de meest geschikte oplossing voor het lozen te vinden. Het bevoegd gezag kan het lozen met een maatwerkvoorschrift toestaan, als het belang van de bescherming van het milieu zich daartegen niet verzet.

#### **Artikel 5.181 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater dat afkomstig is van een calamiteitenoefening, met uitzondering van de permanente voorzieningen voor het oefenen van brandbestrijdingstechnieken, bedoeld in artikel 3.259 van het Bal.

#### **Artikel 5.182 Oogmerken**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.183 Informatieplicht: lozen bij calamiteitenoefeningen**

Dit artikel verplicht om vier weken voor de start van de lozing het bevoegd gezag te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals de te lozen hoeveelheid afvalwater en de concentraties van stoffen die in het afvalwater worden verwacht. Het bevoegd gezag moet eveneens worden geïnformeerd als er wijzigingen optreden in de lozing, bijvoorbeeld omdat de te lozen hoeveelheid water wordt aangepast.

#### **Artikel 5.184 Lozen bij calamiteitenoefeningen**

Bij calamiteitoeefeningen kan soms afvalwater vrijkomen. Zo zal een oefening om een brand te bestrijden gepaard kunnen gaan met het gebruik van grote hoeveelheden bluswater, dat tijdens de oefening in de bodem of een rioolstelsel stroomt. Wanneer daarbij zorgvuldig wordt gehandeld zodat het water niet onnodig verontreinigd raakt, kan het zonder problemen worden geloosd.

#### **Artikel 5.185 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van het telen, kweken, spoelen of sorteren van gewassen, voor zover dit plaatsvindt bij een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Bal.

#### **Artikel 5.186 Oogmerken**

Gereserveerd

#### **Artikel 5.187 Informatieplicht: Lozen bij telen, kweken, spoelen of sorteren van gewassen**

Dit artikel verplicht om vier weken voor de start van de lozing het bevoegd gezag te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals de te lozen hoeveelheid afvalwater en de concentraties van stoffen die in het afvalwater worden verwacht. Het bevoegd gezag moet eveneens worden geïnformeerd als er wijzigingen optreden in de lozing, bijvoorbeeld omdat de te lozen hoeveelheid water wordt aangepast.

### **Artikel 5.188 Recirculatie bij grondgebonden teelt in een kas**

Artikel 4.791I van het Bal schrijft voor dat bij grondgebonden teelt in een kas een recirculatiesysteem voor drainagewater aanwezig is en in gebruik is. Op grond van artikel 3.71, zevende lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer hoefde geen recirculatiesysteem aanwezig te zijn, als hergebruik van het drainagewater niet doelmatig is. Voor lozingen van drainagewater die al voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet bestonden, wordt deze uitzondering in dit artikel voortgezet.

### **Artikel 5.189 Lozen bij spoelen van biologisch geteelde gewassen**

In artikel 7.761 van het Bal is voorgeschreven dat afvalwater afkomstig van het spoelen van biologisch geteelde gewassen gelijkmatig moet worden verspreid over landbouwgronden. Op grond van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer was het ook mogelijk om dit afvalwater te lozen in het vuilwaterriool of in het oppervlaktewater. In dit artikel worden die alternatieve lozingsroutes voortgezet.

De mogelijkheid om dit afvalwater te lozen in het oppervlaktewater is opgenomen in de waterschapsverordening. In het derde lid van dit artikel is bepaald dat, als de waterschapsverordening die lozingsroute mogelijk maakt, het verplichte verspreiden over landbouwgronden niet geldt. Het waterschap is immers niet bevoegd om die plicht via een maatwerkregel aan te passen.

### **Artikel 5.190 Lozen bij sorteren van biologisch geteeld fruit**

In artikel 7.773 van het Bal is voorgeschreven dat afvalwater afkomstig van het sorteren van biologisch geteeld fruit gelijkmatig moet worden verspreid over landbouwgronden. Op grond van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer was het ook mogelijk om dit afvalwater te lozen in het vuilwaterriool of in het oppervlaktewater. In dit artikel worden die alternatieve lozingsroutes voortgezet.

De mogelijkheid om dit afvalwater te lozen in het oppervlaktewater is opgenomen in de waterschapsverordening. In het derde lid van dit artikel is bepaald dat, als de waterschapsverordening die lozingsroute mogelijk maakt, het verplichte verspreiden over landbouwgronden niet geldt. Het waterschap is immers niet bevoegd om die plicht via een maatwerkregel aan te passen.

### **Artikel 5.191 Uitzondering voorgeschreven lozingsroute afvalwater uit een gebouw**

Op grond van artikel 4.795 van het Bal geldt voor het lozen van afvalwater bij het telen van gewassen de plicht om te lozen in het vuilwaterriool, of het afvalwater gelijkmatig te verspreiden over landbouwgronden. In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer was geregeld dat dat afvalwater ook in oppervlaktewater mag worden geloosd. In de waterschapsverordening is geregeld dat die lozingsroute mogelijk blijft. Het waterschap is echter niet bevoegd om de verplichte lozingsroute van artikel 4.795 'uit te zetten'. Daarom is in dit artikel bepaald dat, als de waterschapsverordening het lozen op oppervlaktewater mogelijk maakt, de verplichte lozingsroute een facultatieve lozingsroute wordt.

### **Artikel 5.192 Meet- en rekenbepalingen**

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren als er wordt bemonsterd.

### **Artikel 5.193 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van afvalwater afkomstig van het reinigen van installaties en voorzieningen voor het maken van betonmortel en het inwendig reinigen van voertuigen waarin betonmortel is vervoerd, voor zover dit plaatsvindt bij een milieubelastende activiteit die is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Bal. Deze paragraaf bevat maatwerkregels als bedoeld in artikel 2.12 van dat besluit.

**Artikel 5.194 Oogmerken**

Gereserveerd

**Artikel 5.195 Informatieplicht: lozen bij maken van betonmortel**

Dit artikel verplicht om vier weken voor de start van de lozing het bevoegd gezag te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals de te lozen hoeveelheid afvalwater en de concentraties van stoffen die in het afvalwater worden verwacht. Het bevoegd gezag moet eveneens worden geïnformeerd als er wijzigingen optreden in de lozing, bijvoorbeeld omdat de te lozen hoeveelheid water wordt aangepast.

**Artikel 5.197 Meet- en rekenbepalingen**

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren als er wordt bemonsterd.

**Artikel 5.198 Toepassingsbereik**

Dit artikel bepaalt dat de regels in deze paragraaf gaan over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. De woonfunctie blijft behouden.

**Artikel 5.199 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn vooral gesteld op het voorkomen van hinder en overlast voor bestaande functies, in het bijzonder wonen.

**Artikel 5.200 Specifieke zorgplicht**

Om overlast in de directe omgeving te voorkomen wordt de uitoefenaar van het beroep of bedrijf aan huis geacht te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en onevenredige geluidsproductie te beperken of voorkomen.

**Artikel 5.201 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bedrijfsmatige activiteiten**

Voor het uitoefenen van een bedrijf of beroep aan huis is een omgevingsvergunning vereist.

**Artikel 5.202 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning bedrijfsmatige activiteiten**

Gereserveerd

**Artikel 5.203 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bedrijfsmatige activiteiten**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst. De beoordelingsregels zijn afgestemd op de oogmerken van de activiteit.

**Artikel 5.204 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis**

Er gelden algemene regels voor het verkopen van producten ter uitoefening van beroep of bedrijf aan huis. De strekking hiervan is dat de omvang van de verkoop van producten beperkt blijft en er geen sprake is van een detailhandelsactiviteit.

## **Artikel 6.1 Toepassingsbereik**

De regels over activiteiten in hoofdstuk 6 zijn alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald bij de thema's (afdeling 4.2) of de gebiedstypen (afdeling 4.3). In dit artikel wordt een uitzondering gemaakt voor de algemene bepalingen die in afdeling 6.1 is opgenomen. Deze wijze van regelen sluit aan bij de regeltechniek die in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt toegepast. De regels voor activiteiten in hoofdstuk 4 van het Bal zijn eveneens alleen van toepassing op de milieubelastende activiteiten en de lozingsactiviteiten die in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen.

## **Artikel 6.2 Aanwijzing gebieden omgevingsveiligheid**

Dit artikel bevat de grondslag voor het aandachtsgebied plaatsgebonden risico, het risicogebied externe veiligheid en het belemmeringsgebied buisleidingen.

### **Artikel 6.2 lid 1**

Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het omgevingsplan wordt een plaatsgebonden risico van 1 op de 1.000.000 in acht genomen. De contouren voor het plaatsgebonden risico voor risicovolle activiteiten en rondom vervoerswegen wordt vastgelegd door de gemeente in het werkingsgebied 'Aandachtsgebied plaatsgebonden risico'. Zo worden de contouren ook vastgelegd in het omgevingsplan naast dat deze worden getoond in het Register externe veiligheidsrisico's.

### **Artikel 6.2 lid 2**

De gemeente wilt ook ruimte bieden aan risicovolle activiteiten als bedoeld in Bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving binnen de gemeente. Daarvoor biedt de gemeente ruimte binnen het Risicogebied externe veiligheid. Binnen dit risicogebied heeft de gemeente ook ruimte gereserveerd voor nieuwe risicovolle activiteiten. Zo kunnen meerdere bedrijven met externe veiligheidsrisico's worden geclusterd. Binnen dit gebied worden daarom geen zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties toegevoegd.

### **Artikel 6.2 lid 3**

Het Belemmeringsgebied buisleiding is bedoeld voor de veiligheid en het onderhoud van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op grond van artikel 5.19 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het niet toegestaan om kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, of zeer kwetsbare gebouwen toe te voegen binnen het belemmeringsgebied.

## **Artikel 6.3 Normadressaat**

In dit artikel is voor hoofdstukken 4 en 6 de normadressaat bepaald. De normadressaat moet aan de hoofdstukken 4 en 6 voldoen, tenzij anders is bepaald. Binnen het stelsel van de wet wordt degene die de activiteit verricht primair verantwoordelijk geacht voor de naleving van de regels die gelden voor het verrichten van activiteiten.

Voor vergunningplichtige activiteiten is dat expliciet verwoord in artikel 5.37, eerste lid, van de wet. Het gaat daarbij om degene die verantwoordelijk is voor het verrichten van de activiteiten, zoals de eigenaar of de opdrachtgever. Deze moet de vergunningvoorschriften zelf naleven en zorgen dat deze door zijn werknemers of contractanten worden nageleefd. Dit artikel bevat een soortgelijke bepaling voor de activiteiten die worden geregeld met algemene regels: degene die de activiteiten verricht, moet voldoen aan de regels van dit besluit, en ervoor zorgen dat de mensen of bedrijven die voor haar of hem werkzaamheden verrichten zich aan de regels over de activiteit houden. Het is primair de vergunninghouder of melder die zich aan de regels moet houden. Bij handhaving kan iedereen die het in zijn macht heeft om de overtreding te beëindigen echter worden aangesproken. In relatie tot de activiteit bouwen kan een aannemer of onderaannemer rechtstreeks worden aange-

sproken. In specifieke artikelen van dit hoofdstuk kan een andere normadressaat zijn aangewezen. Meestal zal het dan gaan om de rechthebbende op een perceel.

#### **Artikel 6.4 Maatwerkvoorschriften**

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in dit hoofdstuk. Bij het toepassen van deze bevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders gebonden aan de oogmerken die bij de betreffende activiteit zijn opgenomen. Het is niet mogelijk een maatwerkvoorschrift te stellen waaraan een ander doel of oogmerken grondslag ligt dan genoemd bij de activiteit.

#### **Artikel 6.5 Specifieke zorgplicht**

In dit artikel is een zorgplicht opgenomen voor iedereen die activiteiten verricht die in dit hoofdstuk worden geregeld. Diegene moet zich rekenschap geven van de doelen, met het oog waarop de regels in het hoofdstuk over die activiteit zijn gesteld. Die doelen zijn terug te vinden in de artikelen met het opschrift "oogmerken". Op iedereen rust de verplichting om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om nadelige gevolgen voor die doelen te voorkomen of, als dat niet kan, te beperken. Als die nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten. In de verschillende paragrafen van dit hoofdstuk is de specifieke zorgplicht vaak uitgewerkt met een aantal maatregelen die in ieder geval tot deze zorgplicht wordt gerekend.

Onder dit artikel valt ook het op of in de bodem brengen, storten, houden, achterlaten of anderszins plaatsen van een afvalstof, stof of voorwerp. Hiermee wordt beoogd om zwerfafval zoveel mogelijk te voorkomen. Een voorbeeld van maatregelen die de nadelige gevolgen van deze activiteit kunnen voorkomen of beperken, is het plaatsen van afvalbakken en het opruimen van achtergebleven zwerfafval nabij verkooppunten van eet- of drinkwaren.

Verder valt de aantasting van groenvoorzieningen door voertuigen ook onder dit artikel. Hiervan is sprake, wanneer een voertuig door een park, plantsoen of een van gemeentewege aangelegde beplanting of groenstrook rijdt, of het voertuig daarin doet of laat staan.

#### **Artikel 6.6 Algemene gegevens bij een melding**

In het verlengde van het gebruik in het Bal ligt het voor de hand om ook in het omgevingsplan bij bepaalde activiteiten het instrument meldingsplicht in te zetten. Uiteindelijk is de keuze voor wel of niet laten melden activiteitspecifiek. Het gaat er vooral om of het bevoegd gezag wil verzekeren dat het vooraf van een activiteit op de hoogte is en zichzelf ruimte wil voorbehouden om na te gaan of aan de algemene regels wordt voldaan of om een maatwerkvoorschrift vast te stellen. Dat kan aan de orde zijn bij een activiteit met gebruiksruimte, maar ook bij andere categorieën van activiteiten. Het vereisen van een melding zal, net als voor milieubelastende activiteiten in hoofdstuk 4 van het Bal, bij de specifieke activiteit worden aangegeven. Daarnaast ligt het voor de hand om een aantal algemene gegevens vast te leggen, zoals artikel 2.17 van het Bal doet.

#### **Artikel 6.7 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden**

Als op grond van een afdeling of (sub)paragraaf van hoofdstuk 5 of 6 van dit omgevingsplan, gegevens en bescheiden aan het bevoegd gezag worden verstrekt, worden die gegevens begeleid door een aantal algemene gegevens. De plicht om gegevens te verstrekken vloeit niet voort uit dit artikel. Die plicht is namelijk per activiteit opgenomen in de paragrafen van deze afdeling. Als in een paragraaf van deze afdeling het verstrekken van gegevens en bescheiden is voorgeschreven, bijvoorbeeld vóórdat wordt begonnen met die activiteit, wordt daarbij om specifieke gegevens gevraagd. Die gegevens worden dan verstrekt in aanvulling op de algemene gegevens uit dit artikel.

#### **Artikel 6.8 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat**

Het eerste lid van dit artikel regelt dat een naamswijziging of adreswijziging wordt doorgegeven aan het bevoegd gezag vóórdat de wijziging een feit is. Dat is vooral voor de initiatiefnemer zelf

van belang: diegene wil immers dat correspondentie van het bevoegd gezag op het juiste adres aankomt. Het tweede lid regelt dat bij overdracht van de activiteit naar iemand anders, de daardoor gewijzigde gegevens aan het bevoegd gezag worden verstrekt. Bijvoorbeeld omdat een bedrijf onder dezelfde bedrijfsnaam en op hetzelfde adres wordt voorgezet, maar wisselt van eigenaar. Dit sluit aan op artikel 5.37 van de Omgevingswet, waar hetzelfde over vergunninghouders is geregeld.

#### **Artikel 6.9 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders**

Dit artikel regelt dat gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt aan het bevoegd gezag, als dat bevoegd gezag die gegevens en bescheiden nodig heeft om voor een specifieke activiteit of een specifieke locatie te beoordelen of de algemene regels en eventuele maatwerkvoorschriften die voor die activiteit of die locatie gelden, nog volstaan. Het gaat om gegevens en bescheiden waar het bevoegd gezag om vraagt. Degene die de activiteit verricht hoeft dus niet uit eigen beweging gegevens of bescheiden op te sturen; al staat dat natuurlijk vrij.

Het gaat in dit artikel alleen om de situatie dat het bevoegd gezag wil bekijken of de algemene regels en maatwerkvoorschriften voor de activiteit nog toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de gezondheid en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu. Bij ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu kan gedacht worden aan het beschikbaar komen van nieuwe passende preventieve maatregelen of de actualisatie van de beste beschikbare technieken. De ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu kunnen bijvoorbeeld aan de orde zijn als er door cumulatie van activiteiten een verslechtering van de kwaliteit van lucht, veiligheid, geluid, oppervlaktewater of grondwater optreedt. Met deze formulering is aangesloten op dezelfde regeling voor vergunningplichtige gevallen, zoals opgenomen in artikel 16.56 in combinatie met artikel 5.38 van de Omgevingswet. Zie de artikelsgewijze toelichting op die artikelen voor verdere uitleg over 'ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu' en 'ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu'. Gegevens waarover degene die de activiteit uitvoert niet redelijkerwijs de beschikking kan krijgen, hoeven uiteraard niet te worden verstrekt.

#### **Artikel 6.10 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Gereserveerd

#### **Artikel 6.11 Gelijkwaardige maatregelen (algemeen)**

Gereserveerd

#### **Artikel 6.12 Informeren over een ongewoon voorval**

Gereserveerd

#### **Artikel 6.13 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval**

In dit artikel is omschreven welke gegevens en bescheiden over het ongewoon voorval aan het bevoegd gezag moeten worden verstrekt, zodra deze informatie beschikbaar is. Dat hoeft dus niet met dezelfde spoed als het informeren over het ongewone voorval zelf.

#### **Artikel 6.14 Informeren over bijzondere omstandigheden die geen ongewoon voorval zijn**

Gereserveerd

#### **Artikel 6.15 Maatregelen bij bijzondere omstandigheden in de fysieke leefomgeving**

Gereserveerd

### **Artikel 6.16 Omgevingsvergunning afwijken van regels in dit omgevingsplan**

Gereserveerd

### **Artikel 6.17 Algemene beoordelingsregel**

Gereserveerd

### **Artikel 6.18 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf vormt de implementatie van paragraaf 5.1.4.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor zover het gaat om de activiteiten met gebruiksruimte die geluid veroorzaken. In afdeling 4.3 wordt bepaald op welke activiteiten met gebruiksruimte en binnen welke gebiedstypen deze paragraaf van toepassing is.

De opsomming van activiteiten waar deze paragraaf niet over gaat is afgeleid uit de artikelen 5.55, tweede lid, en 5.63, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De activiteit wonen wordt in het tweede lid niet genoemd, omdat deze paragraaf daarop in afdeling 4.3 van dit plan al niet van toepassing is verklaard. Daarnaast worden de activiteiten in de openbare ruimte niet genoemd, omdat deze paragraaf daar op grond van artikel 4.55, tweede lid, al van dit plan al niet van toepassing is. Ook is deze paragraaf niet van toepassing op festiviteiten die zijn geregeld in paragraaf PM van dit omgevingsplan.

### **Artikel 6.19 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

### **Artikel 6.20 Waar waarden gelden**

Dit artikel is gebaseerd op artikel 5.60 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Onderdeel c van dat artikel is hier niet overgenomen, omdat de artikelen/leden die betrekking hebben op het geluid in geluidgevoelige ruimten zelf al voldoende duidelijk bepalen dat de betreffende waarden gelden in geluidgevoelige ruimten.

Met de zinssnede "op de locatie waar een gevel mag komen" in onderdeel a, onder 2, wordt bedoeld op de locatie waar op grond van de in (het tijdelijke deel van) dit omgevingsplan opgenomen regels over het bouwen van bouwwerken een gevel mag worden gebouwd.

In het tweede lid wordt bepaald dat de waarden in deze paragraaf niet van toepassing zijn op gevels die in dit plan worden aangewezen als niet-geluidgevoelig en op bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen.

### **Artikel 6.21 Samenhangende activiteiten**

Dit artikel geeft aan welke clustering van activiteiten als één activiteit beschouwd moet worden. Dit kunnen twee milieubelastende activiteiten zijn die elkaar functioneel ondersteunen. Uit de systematiek van het Bal volgt al dat een milieubelastende activiteit die is aangewezen in de paragrafen 3.3 tot en met 3.11, bestaat uit de kernactiviteit, inclusief functioneel ondersteunende activiteiten. Dit is ook zo als die functioneel ondersteunende activiteiten zelf ook als milieubelastende activiteit in hoofdstuk 3 aangewezen zijn. Ook twee of meer milieubelastende activiteiten op één locatie die rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan worden op grond van dit artikel beschouwd als één activiteit.

De inhoud van dit artikel wijkt af van artikel 5.58 in het Bkl. Dit is gedaan om de omgevingsplanregels van rijkswege beter aan te laten sluiten bij de situatie zoals die was onder het oude recht.

Deze bepaling beoogt niet het algemene toepassingsbereik van deze afdeling over de milieubelastende activiteit uit te breiden. Bijvoorbeeld met het geluid van een landbouwvoertuig op een akker. Deze bepaling trekt die activiteit niet alsnog «binnen» de activiteit.

### **Directe hinder, laden en lossen versus indirecte hinder**

Ook activiteiten die niet hoofdzakelijk op de locatie van het terrein van een bedrijf plaatsvinden, maar in de onmiddellijke nabijheid daarvan, kunnen onderdeel zijn van een activiteit in de zin van dit artikel. Dit wordt beschouwd als «directe hinder». Een voorbeeld hiervan zijn laad- en losactiviteiten die op de openbare weg worden uitgevoerd. Het geluid van dit laden en lossen moet dus ook voldoen aan de waarde voor geluid van een activiteit, zoals opgenomen in deze paragraaf. In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer golden de geluidnormen ook voor deze activiteiten in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

De geluidvoorschriften in deze paragraaf gelden dus voor het geluid dat beschouwd wordt als «directe hinder». Geluid, veroorzaakt door het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit (totdat het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld) wordt beschouwd als «indirecte hinder». Voor indirecte hinder geldt alleen de specifieke zorgplicht in artikel 6.5.

### **Artikel 6.22 Geluid op een geluidgevoelig gebouw**

Dit artikel bevat in de vorm van algemene regels de maximale geluidwaarden die gelden voor het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte die geluid veroorzaken.

Omdat de regels van toepassing zijn binnen het rustig woongebied is ervoor gekozen om niet uit te gaan van de in artikel 5.65 Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen standaardwaarden, maar deze met 5 dB (A) te verlagen.

In het tweede lid is opgenomen dat deze waarden niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid. Dit in aansluiting met het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### **Artikel 6.23 Geluid binnen geluidgevoelige ruimte binnen geluidgevoelig gebouw**

Dit artikel bevat in de vorm van algemene regels de maximale geluidwaarden die gelden voor het verrichten van activiteiten met gebruiksruimte die gelijk veroorzaken. Deze waarden zijn in overeenstemming met de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.65 Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het tweede lid is opgenomen dat deze waarden niet van toepassing zijn als er overwegende bezwaren van bouwkundige aard bestaan tegen het treffen van maatregelen aan de gevel die nodig zijn om te voldoen aan de grenswaarden, en als er andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidswering zoveel mogelijk te verbeteren en die andere maatregelen getroffen worden. Dit sluit aan bij artikel 5.66 lid 3 Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het derde lid is opgenomen dat deze waarden niet van toepassing zijn als de eigenaar van het geluidgevoelige gebouw weigert mee te werken aan het onderzoek naar het geluid door activiteiten in geluidgevoelige ruimten binnen zijn gebouw en naar de noodzakelijke geluidswerende maatregelen, of als de eigenaar weigert geluidswerende maatregelen te laten aanbrengen. Dit sluit aan bij artikel 5.66 lid 3 Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het vierde lid is opgenomen dat deze waarden niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid. Dit in aansluiting met artikel 5.66 lid 4 Besluit kwaliteit leefomgeving.

### **Artikel 6.24 Algemene regels horeca**

Gereserveerd

### **Artikel 6.25 Algemene regels stemgeluid**

Het gaat hier om andere waarden dan bedoeld in artikel 5.73 Bkl.

### **Artikel 6.26 Aanwijzing vergunningplicht**

Omdat niet in alle gevallen voldaan zal kunnen worden aan de waarden opgenomen in artikel 6.25 is voor het afwijken van deze waarden een vergunningplicht opgenomen.

### **Artikel 6.27 Bijzondere aanvraagvereisten**

In dit artikel zijn enkele bijzondere aanvraagvereisten opgenomen, zodat nagegaan kan worden of voldaan wordt aan de beoordelingsregel van artikel 6.28.

### **Artikel 6.28 Specifieke beoordelingsregels**

Bij het beoordelen van de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt de beoordelingsregel van dit artikel gehanteerd. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Artikel 6.29 Meldingsplicht**

Omdat de algemene regel voor het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen gekoppeld is aan één specifiek punt in de tijd, namelijk het moment waarop het gebouw wordt toegevoegd, en om in situaties waarin geluidgevoelige gebouwen dichtbij bedrijfsactiviteiten worden toegevoegd als gemeente zicht te houden op de naleving van die regel, voorziet dit artikel in een meldingsplicht. Deze meldingsplicht geldt binnen een op de kaart vastgelegde afstand van de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Bij de melding moet een akoestisch rapport worden aangeleverd waaruit blijkt dat aan de algemene regel in artikel 6.41 wordt voldaan.

### **Artikel 6.30 Toepassingsbereik**

Gereserveerd

### **Artikel 6.31 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

### **Artikel 6.32 Waar waarden gelden**

Dit artikel is gebaseerd op artikel 5.60 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Onderdeel c van dat artikel is hier niet overgenomen, omdat de artikelen/leden die betrekking hebben op het geluid in geluidgevoelige ruimten zelf al voldoende duidelijk bepalen dat de betreffende waarden gelden in geluidgevoelige ruimten.

Met de zinssnede "op de locatie waar een gevel mag komen" in onderdeel a, onder 2, wordt bedoeld op de locatie waar op grond van de in (het tijdelijke deel van) dit omgevingsplan opgenomen regels over het bouwen van bouwwerken een gevel mag worden gebouwd.

In het tweede lid wordt bepaald dat de waarden in deze paragraaf niet van toepassing zijn op gevels die in dit plan worden aangewezen als niet-geluidgevoelig en op bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen.

### **Artikel 6.33 Geluid op een geluidgevoelig gebouw**

Dit artikel bevat in de vorm van algemene regels de maximale geluidwaarden die gelden voor het wijzigen of aanleggen van een weg. Deze waarden sluiten aan bij de standaardwaarden die zijn opgenomen in artikel 3.34 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hetzelfde geldt voor de bepalingen die in het tweede en derde lid zijn opgenomen.

### **Artikel 6.34 Aanwijzing vergunningplicht**

Het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied is verboden zonder omgevingsvergunning, als daarbij niet wordt voldaan de waarde 53 L<sub>den</sub>.

### **Artikel 6.35 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn enkele bijzondere aanvraagvereisten opgenomen, zodat nagegaan kan worden of voldaan wordt aan de beoordelingsregel van artikel 6.75.

### **Artikel 6.36 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst.

### **Artikel 6.37 Meldingsplicht**

Omdat de algemene regel voor het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen gekoppeld is aan één specifiek punt in de tijd, namelijk het moment waarop het gebouw wordt toegevoegd, en om in situaties waarin geluidgevoelige gebouwen dichtbij bedrijfsactiviteiten worden toegevoegd als gemeente zicht te houden op de naleving van die regel, voorziet dit artikel in een meldingsplicht. Deze meldingsplicht geldt binnen een op de kaart vastgelegde afstand van de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Bij de melding moet een akoestisch rapport worden aangeleverd waaruit blijkt dat aan de algemene regel in artikel 6.41 wordt voldaan.

### **Artikel 6.38 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf vormt de implementatie van paragraaf 5.1.4.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor zover het gaat om het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen. Het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen omvat zowel de nieuwbouw van dergelijke gebouwen als de wijziging van het gebruik van een gebouw waardoor het een geluidgevoelig gebouw wordt.

In afdeling 4.3 wordt bepaald op welke activiteiten met gebruiksruimte en binnen welke gebiedstypen deze paragraaf van toepassing is.

### **Artikel 6.39 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

### **Artikel 6.40 Waar waarden gelden**

Dit artikel is gebaseerd op artikel 5.55, tweede lid, onder b, 5.60, 5.61 en 5.62 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het eerste lid is onderdeel c van artikel 5.69 niet overgenomen, omdat de artikelen of leden die betrekking hebben op het geluid in geluidgevoelige ruimten zelf al voldoende duidelijk bepalen dat de betreffende waarden gelden in geluidgevoelige ruimten.

Met de zinssnede "op de locatie waar een gevel mag komen" in het eerste lid, onder a, onder 2, wordt bedoeld op de locatie waar op grond van de in (het tijdelijke deel van) dit omgevingsplan opgenomen regels over het bouwen van bouwwerken een gevel mag worden gebouwd.

In het tweede lid wordt bepaald dat de waarden in deze paragraaf niet van toepassing zijn op gevels die in dit plan worden aangewezen als niet-geluidgevoelig en op bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen.

### **Artikel 6.41 Geluid op een geluidgevoelig gebouw**

Dit artikel bevat in de vorm van algemene regels de maximale geluidwaarden die gelden voor het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen.

Omdat de regels van toepassing zijn binnen bedrijventerreinen is ervoor gekozen om, in aansluiting op artikel 22.66, tweede lid, van het tijdelijk deel van dit plan, niet uit te gaan van de in artikel 5.65 opgenomen standaardwaarden, maar deze met 5 dB (A) te verhogen.

### **Artikel 6.42 Meldingsplicht**

Omdat de algemene regel voor het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen gekoppeld is aan één specifiek punt in de tijd, namelijk het moment waarop het gebouw wordt toegevoegd, en om in situaties waarin geluidgevoelige gebouwen dichtbij bedrijfsactiviteiten worden toegevoegd als gemeente zicht te houden op de naleving van die regel, voorziet dit artikel in een meldingsplicht. Deze meldingsplicht geldt binnen een op de kaart vastgelegde afstand van de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Bij de melding moet een akoestisch rapport worden aangeleverd waaruit blijkt dat aan de algemene regels in deze paragraaf wordt voldaan.

### **Artikel 6.43 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf vormt de implementatie van paragraaf 4.1.4.2a.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat om het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluids aandachtsgebied. Het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen omvat zowel de (vervangende) nieuwbouw van dergelijke gebouwen als de wijziging van het gebruik van een gebouw waardoor het een geluidgevoelig gebouw wordt.

Een geluids aandachtsgebied van een weg omvat de locaties waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving). De ligging van dat gebied volgt vooralsnog uit artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. Op grond van die bepaling omvat het gebied, gemeten vanaf de rand van de weg:

**a.** voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;

**b.** voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en

**c.** voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Uiteindelijk zal de ligging van het geluids aandachtsgebied moeten gaan volgen uit een berekening op grond van artikel 3.20, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 3.5 en bijlage IVc van de Omgevingsregeling, maar op grond van artikel 17.5 Omgevingsregeling hoeft deze berekening pas te worden toegepast vanaf het moment waarop de gegevens met betrekking tot de basisgeluidemissies van de wegen moeten zijn verzameld.

In afdeling 4.3 wordt bepaald op welke activiteiten met gebruiksruimte en binnen welke gebiedstypen deze paragraaf van toepassing is.

### **Artikel 6.44 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

#### **Artikel 6.45 Waar waarden gelden**

Dit artikel is gebaseerd op artikel 5.60 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Onderdeel c van dat artikel is hier niet overgenomen, omdat de artikelen/leden die betrekking hebben op het geluid in geluidgevoelige ruimten zelf al voldoende duidelijk bepalen dat de betreffende waarden gelden in geluidgevoelige ruimten.

Met de zinssnede "op de locatie waar een gevel mag komen" in onderdeel a, onder 2, wordt bedoeld op de locatie waar op grond van de in (het tijdelijke deel van) dit omgevingsplan opgenomen regels over het bouwen van bouwwerken een gevel mag worden gebouwd.

In het tweede lid wordt bepaald dat de waarden in deze paragraaf niet van toepassing zijn op gevels die in dit plan worden aangewezen als niet-geluidgevoelig en op bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen.

#### **Artikel 6.46 Niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen**

Dit artikel bevat een definitie van een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen.

#### **Artikel 6.47 Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw**

In dit artikel is de standaardwaarde voor geluid bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw vastgelegd.

#### **Artikel 6.48 Meldingsplicht**

De meldingsplicht stelt het bevoegd gezag in staat om te monitoren hoeveel woningen binnen het geluidaandachtsgebied zijn toegevoegd.

#### **Artikel 6.49 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen**

Het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw is verboden zonder omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning is vereist, zodat beoordeeld kan worden of aan een aantal specifieke eisen uit het geluidbeleid kan worden voldaan, bijvoorbeeld dat iedere woning op de begane grond ten minste een gevel heeft waar voldaan wordt aan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### **Artikel 6.50 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn enkele bijzondere aanvraagvereisten opgenomen, zodat nagegaan kan worden of voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 6.51.

#### **Artikel 6.51 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst. Omdat sprake is van een geluidbelaste locatie (nabij spoor en snelweg) worden aanvullende eisen gesteld.

#### **Artikel 6.52 Voorschriften omgevingsvergunning**

Dat artikel voorziet dat wanneer afgeweken wordt van de standaardwaarden uit artikel 6.47 het gezamenlijke geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning. Dit ter invulling van de instructieregel uit artikel 5.78ad van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### **Paragraaf 6.2.5 Milieuzonering - geur**

In deze paragraaf zijn de regels opgenomen voor de milieuzonering van bedrijven op een bedrijventerrein. Deze milieuzonering komt in plaats van de oude systematiek (op grond van de oude handreiking 'Bedrijven en milieuzonering') waarbij bepaalde categorieën bedrijven op een locatie werden toegestaan. Milieuzonering 'nieuwe stijl' kenmerkt zich door het stellen van emissienormen aan bedrijven. In het kader van zonering maakt het immers minder uit welke soorten bedrijven er precies gevestigd zijn op een bedrijventerrein, maar is met name van belang hoeveel milieuhinder deze bedrijven veroorzaken.

Op grond van de regels in deze paragraaf kan een bedrijventerrein worden opgedeeld in drie zones: een zone beperkt, een zone basis en een zone verruimd. In elke van deze zones gelden verschillende maximale geluidwaarden of verschillende afstanden waarop die geluidwaarden gelden vanaf de grens van de locatie waarop de activiteit wordt verricht. Daarbij worden in de zone beperkt strengere normen gehanteerd, in de zone basis de 'reguliere' normen en in de zone verruimd ruimere normen.

### **Artikel 6.53 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een geurveroorzakende activiteit binnen de zone voor geur, met uitzondering van de activiteiten opgesomd in onderdeel a t/m d. Deze activiteiten worden op een andere plek in het omgevingsplan geregeld. [Verwijzing opnemen]

### **Artikel 6.54 NTA 9065**

De NTA 9065 bevat de eisen en aanwijzingen voor de standaardwerkwijze voor het doen van geuronderzoek.

### **Artikel 6.55 Geurruimte**

#### *Eerste lid*

In dit lid is de basisnorm opgenomen die geldt voor activiteiten waarop deze paragraaf van toepassing is. Op grond van deze basisnorm kan een (denkbeeldige) contour getrokken worden rondom iedere geurveroorzakende activiteit. De grens van die contour wordt bepaald door de in tabel 6.60a aangegeven afstand. Op de grens van die contour gelden de in de tabel opgenomen waarden. Deze contour kan ook tot buiten de grenzen van het bedrijventerrein reiken en ook dan blijft de afstand van 50 meter gelden, tenzij in het tweede of derde lid iets anders is bepaald.

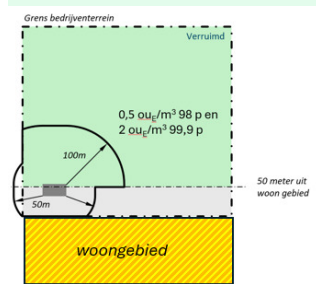
In het tweede lid wordt in de daar genoemde situaties afgeweken van de afstanden en waarden in dit lid. Voor zover die situaties niet van toepassing zijn, blijft dit lid gewoon van toepassing.

#### *Tweede lid*

In dit lid wordt afgeweken van het eerste lid, maar alleen voor zover sprake is van de specifieke (grens)situaties die in tabel 6.60b worden genoemd. Het eerste lid blijft dus wel gewoon gelden voor zover de situaties in dit lid niet van toepassing zijn.

Het aanknopingspunt van de drie beschreven situaties ligt in de reikwijdte van de contour die op grond van het eerste lid ontstaat. De volgende afbeelding laat zien wat dit betekent:

-



In deze afbeelding is een activiteit afgebeeld waarbij de contour die op grond van het eerste lid ontstaat tot in de zone verruimd komt, waardoor situatie 1 van tabel 6.60b van toepassing is. Op grond van situatie 1 wordt de afstand waarop de maximale geurwaarden gelden binnen de zone verruimd groter (100 m), maar de maximale geurwaarden zelf blijven hetzelfde.

De tweede situatie in tabel 6.60b is van toepassing wanneer de afstand rondom de activiteit reikt tot over de grens van de zone verruimd (en daarmee tot buiten de grens van het bedrijventerrein). De regeling voor deze situatie voorziet erin de contour rondom de activiteit altijd 50 meter blijft, ook als die 50 meter buiten het bedrijventerrein ligt.

#### Derde lid

Dit lid geldt naast de leden 1 en 2 en zorgt ervoor dat de afstand waarop de maximale geurwaarden gelden nooit buiten de grenzen van het bedrijventerrein komt op de plaatsen waar het bedrijventerrein grenst aan een woongebied.

### **Artikel 6.56 Vergunningplicht afwijken van waarden met een omgevingsvergunning**

Omdat niet in alle gevallen voldaan zal kunnen worden aan de waarden opgenomen in artikel 6.55, is een voor het afwijken van deze waarden een vergunningplicht opgenomen.

### **Artikel 6.57 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen. De gevraagde gegevens en bescheiden heeft het bevoegd gezag nodig om te kunnen beoordelen of een vergunning voor het afwijken van de waarden opgenomen in artikel 6.55 kan worden verleend.

### **Artikel 6.58 Beoordelingsregel omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.56, wordt getoetst. Het eerste lid, aanhef en onder a en b, toetst in hoeverre alle mogelijke en redelijke maatregelen voor het verminderen van geurbelasting zijn getroffen. Daarnaast wordt op grond van het eerste lid, aanhef en onder c, beoordeeld of de geurbelasting op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Het zal bijvoorbeeld gaan om geurgevoelige gebouwen op het bedrijventerrein. Er is alleen sprake van een aanvaardbare geurbelasting als tot het geurgevoelig gebouw ten minste [X] meter afstand in acht wordt genomen.

### **Artikel 6.59 Toepassingsbereik**

De categorie zeer kwetsbare gebouwen is nieuw ten opzichte van de voorheen geldende regelgeving en is gedefinieerd in Bijlage VI, onderdeel E, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat om de volgende gebouwen:

- woonfunctie voor 24-uurszorg;
- basisscholen;
- scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- gezondheidszorg met bedgebed (ziekenhuizen en verpleeghuizen);

- kinderopvang; en
- gevangenissen.

### **Artikel 6.60 Oogmerken**

De oogmerken geven de achterliggende redenen aan met het oog waarop de regels voor het toevoegen van zeer kwetsbare gebouwen zijn gesteld en welke belangen worden beschermd. De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het bereiken van een aanvaardbaar veiligheidsniveau van personen en het beperken van schade bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

### **Artikel 6.61 Verbod**

In dit artikel is een verbod opgenomen voor het toevoegen van een zeer kwetsbaar gebouw in het Risicogebied externe veiligheid, het Belemmeringengebied buisleidingen en de aandachtsgebieden met uitzondering van het gifwolkaandachtsgebied. Een zeer kwetsbaar gebouw is een gebouw waarin mensen zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen. Daarom is het voor de veiligheid van de personen binnen het gebouw niet aanvaardbaar dat deze in de in het artikel genoemde gebieden worden opgenomen. De opgesomde gebieden zien op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het omgevingsplan wordt een plaatsgebonden risico van 1 op de 1.000.000 in acht genomen. De contouren voor het plaatsgebonden risico voor risicovolle activiteiten en rondom vervoerswegen wordt vastgelegd door de gemeente in het werkingsgebied 'Aandachtsgebied plaatsgebonden risico'. Zo worden de contouren ook vastgelegd in het omgevingsplan naast dat deze worden getoond in het Register externe veiligheidsrisico's.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Onder de Omgevingswet benadert de wetgever het groepsrisico op een andere manier, namelijk door aandachtsgebieden aan te wijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied. Het is niet toegestaan om een zeer kwetsbaar gebouw in een brandaandachtsgebied of een explosieaandachtsgebied toe te staan.

Daarnaast is het ook niet toegestaan om een zeer kwetsbaar gebouw toe te voegen binnen het Risicogebied externe veiligheid. De gemeente heeft namelijk in dit gebied gekozen om ruimte te bieden aan risicovolle activiteiten. Deze activiteiten zouden beperkt worden wanneer er kwetsbare gebouwen of locaties worden toegevoegd. Ook is het niet toegestaan om zeer kwetsbare gebouwen toe te voegen binnen het Belemmeringengebied buisleidingen. Op grond van artikel 5.19 Besluit kwaliteit leefomgeving is het niet toegestaan om zeer kwetsbare gebouwen toe te laten binnen het Belemmeringengebied buisleidingen.

### **Artikel 6.62 Aanwijzing vergunningplicht**

In dit artikel is een vergunningplicht opgenomen voor het toevoegen van een zeer kwetsbaar gebouw binnen een gifwolkaandachtsgebied. Er geldt geen direct verbod voor het toevoegen van een zeer kwetsbaar gebouw binnen het gifwolkaandachtsgebied aangezien bij een calamiteit met gifwolken het verplaatsen van de personen binnen een gebouw naar een andere locatie niet gewenst is. Bij een gifwolk is het noodzakelijk dat het gebouw volledig afsluitbaar is en mechanische ventilering kan worden uitgezet. Daarom kunnen er gevallen zijn dat het wel aanvaardbaar is voor de veiligheid van personen om een zeer kwetsbaar gebouw binnen een gifwolkaandachtsgebied toe te voegen.

### **Artikel 6.63 Bijzondere aanvraagvereisten**

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning opgenomen. De gevraagde gegevens en bescheiden heeft het bevoegd gezag nodig om te kunnen beoordelen of een vergunning voor het toevoegen van een kwetsbaar gebouw opgenomen in artikel 5.x kan worden verleend.

### **Artikel 6.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er voldoende maatregelen zijn getroffen waardoor een aanvaardbaar veiligheidsniveau wordt bereikt voor personen. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van het Handboek omgevingsveiligheid. In het handboek zijn ook maatregelen opgenomen. Voor een gifwolkaandachtsgebied zijn geen specifieke bouwvereisten opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving, dit omdat de benodigde technische bouwmaatregelen voor het omgaan van gifwolken al zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wel kunnen er maatregelen worden genomen voor de bereikbaarheid van het gebouw voor hulpdiensten en voor een duidelijke communicatielijn bij calamiteiten.

### **Artikel 6.65 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op het toevoegen van een kwetsbaar gebouw of een kwetsbare locatie. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn gedefinieerd in Bijlage VI, onderdeel C en D, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om:

- woonfunctie;
- bijeenkomstfunctie;
- kantoorfunctie;
- sportfunctie;
- scholen voor volwassenen;
- gezondheidszorg zonder bedgebied; en
- locatie voor evenementen in de open lucht voor ten minste 5.000 personen.

### **Artikel 6.66 Oogmerken**

De oogmerken geven de achterliggende redenen aan met het oog waarop de regels voor het toevoegen van kwetsbare gebouwen of kwetsbare locaties zijn gesteld en welke belangen worden beschermd. De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het bereiken van een aanvaardbaar veiligheidsniveau van personen en het beperken van schade bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

### **Artikel 6.67 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het toevoegen van een kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie binnen een explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied is verboden zonder omgevingsvergunning.

### **Artikel 6.68 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning opgenomen. De gevraagde gegevens en bescheiden heeft het bevoegd gezag nodig om te kunnen beoordelen of een vergunning voor het toevoegen van een kwetsbaar gebouw of een kwetsbare locatie opgenomen in artikel 6.67 kan worden verleend.

### **Artikel 6.69 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er voldoende maatregelen zijn getroffen waardoor een aanvaardbaar veiligheidsniveau wordt bereikt voor personen. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van het Handboek omgevingsveiligheid. In het handboek

zijn ook maatregelen opgenomen. Voor het explosieaandachtsgebied is een explosievoorschriften-gebied opgenomen, hierdoor gelden de additionele bouwvoorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 t/m 4.96) als maatregelen die genomen moeten worden. Voor een gifwolkaandachtsgebied zijn geen specifieke bouwvereisten opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving, dit omdat de benodigde technische bouwmaatregelen voor het omgaan van gifwolken al zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Verder kunnen er ook andere maatregelen worden genomen voor het waarborgen van de veiligheid, zoals het goed bereikbaar maken van het gebouw voor hulpdiensten en het opzetten van een duidelijke communicatielijn bij calamiteiten.

De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als het aantal aanwezige personen of de tijd dat personen aanwezig zijn zo beperkt is dat er sprake is van een aanvaardbaar veiligheidsniveau voor personen.

### **Paragraaf 6.2.8 Geur veroorzaken door agrarische activiteiten - algemeen**

Deze paragraaf gaat over geur door agrarische activiteiten. In navolging van het Bkl en om de regeling zo overzichtelijk mogelijk te houden, is de volgende opzet gekozen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen:

- 
- a. geur door het houden van landbouwhuisdieren met emissiefactor;
- b. geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder emissiefactor en paarden en pony's voor het berijden (paarden en pony's zijn geen landbouwhuisdieren); en
- c. overige agrarische activiteiten, zoals opslag van vaste mest, kuilvoer, etc.

Op categorie 2 zijn alleen afstandsnormen van toepassing, namelijk die tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en geurgevoelig gebouw én de afstand dierenverblijf tot geurgevoelig gebouw. Beide afstanden moeten in het omgevingsplan worden opgenomen (ter voldoening aan het Bkl).

Op categorie 1 zijn waarden (uitgedrukt in odeurunits) én afstandsnormen van toepassing. Maar let op: voor bijzondere gevoelige gebouwen (de bedrijfswoning van derden, de voormalige bedrijfswoning van derden en ruimte-voor-ruimtewoningen) gelden alleen de afstandsnormen. Feitelijk geldt dan het beschermingsregime als voor categorie 2.

Voor categorie 1 en 2 geldt dat zowel voor waarden als voor afstanden een regeling voor eerbiedigende werking moet worden opgenomen. Ofwel als rechtmatig meer geur mag worden gemaakt of als de afstand rechtmatig kleiner is, dan mag deze waarde/afstand aangehouden worden. Uitbreiden met dieraantallen kan wel, maar dan moet de geur afnemen (zogenaamde 50% regeling voor waarden). Dit alles is nauwkeurig in de instructieregels vastgelegd (en moet in het omgevingsplan worden opgenomen).

### **Cumulatie**

Artikel 5.92, tweede lid Bkl, bepaalt dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar moet zijn. Hierin is inbegrepen dat ook rekening moet worden gehouden met cumulatie. Onder het voorheen geldende recht was dit besloten in het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Omdat de regelgeving echter gescheiden was van elkaar (want opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit) leidde dit in de praktijk tot uitvoeringsproblemen.

In de voorliggende regeling is op twee manieren aandacht besteed aan cumulatie:

- 
- a. artikel 5.18 (samenhangende activiteiten) biedt de mogelijkheid om rekening te houden met cumulatie veroorzaakt door meerdere bronnen op dezelfde locatie. Gedacht kan worden aan geur van het dierenverblijf en de opslag van vaste mest; en
- b. artikel 5.72 (beoordelingsregels omgevingsvergunning) bepaalt dat de initiatiefnemer moet aantonen dat de kans op cumulatieve geurhinder op een geurgevoelig gebouw niet groter is dan xx %. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige gebouwen binnen en buiten de bebouwingscontour geur.
-

Het is overigens ook mogelijk cumulatie mee te wegen door strengere waarden vast te stellen of minimumafstanden te verkleinen voor individuele geurveroorzakende activiteiten. Daarmee wordt ook voldaan aan het bepaalde in artikel 5.92, tweede lid Bkl.

#### **Artikel 6.70 Toepassingsbereik**

-

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op de geur op een geurgevoelig gebouw door het:

- a. houden van landbouwhuisdieren;
- b. houden van paarden en pony's voor het berijden;
- c. opslaan van vaste mest, champost en dikke fractie;
- d. opslaan van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong;
- e. opslaan kuilvoer en vaste bijvoedermiddelen; enf. composteren of opslaan van groenafval.

#### **Artikel 6.71 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

#### **Artikel 6.72 Geurgevoelig gebouw**

Gereserveerd

#### **Artikel 6.73 Waar waarden gelden**

Ter voldoening aan artikel 5.93 en 5.94 Bkl is in dit artikel vastgelegd waar waarden gelden en tot waar afstanden gelden. De volgende drie situaties worden onderscheiden: bij een woonschip of woonwagen:

- a. op de gevel;
- b. op de locatie waar een gevel mag komen; en
- c. op of tot de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van het woonschip of de woonwagen.

#### **Artikel 6.74 Functionele binding**

De afstandsnormen en waarden voor geur gelden niet voor de bedrijfswoning, ofwel de woning die functioneel verbonden is met het agrarisch bedrijf. Opname van deze bepaling is verplicht en volgt uit artikel 5.95 Bkl.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat één van de bedrijfswoningen op het agrarisch erf niet meer gebruikt wordt door de boer, bijvoorbeeld omdat de rustende boer is verhuisd naar een zorgwoning elders. Een dergelijke woning met een voormalige functionele binding wordt net als de bedrijfswoning zelf niet beschermd tegen geur van het bedrijf. Anders dan voorheen in het bestemmingsplan wordt de voormalige bedrijfswoning niet aangeduid in het omgevingsplan. In de voorgestelde opzet (de staalkaarten) wordt deze informatie niet juridisch vastgelegd, maar opgenomen in bij voorkeur een digitale inventarisatiekaart, die wordt geactualiseerd op het moment dat er vergunningen zijn verleend of meldingen zijn ontvangen. Zo is voor de gebruiker (VTH bij de gemeente, initiatiefnemer, derden) altijd duidelijk wat de bestaande feitelijke situatie is.

#### **Artikel 6.75 Geur agrarische activiteiten: eerbiedigende werking**

Dit artikel vindt zijn grondslag in artikel 22.120 bruidsschat. De afstandenregels voor opslagen van vaste mest, kuilvoer en groenafval gelden niet als aan de in het artikel genoemde eisen wordt voldaan. Dit artikel heeft voorrang op het algemene overgangsrecht dat is opgenomen in hst 11.

#### **Artikel 6.76 Toepassingsbereik**

Eerste lid

Deze subparagraaf heeft betrekking op het houden van landbouwhuisdieren met emissiefactor in een dierenverblijf. Concreet gaat het om de volgende diercategorieën:

- a. varkens, kippen, schapen of geiten; of
- b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:
  - 1. rundvee tot 24 maanden;
  - 2. kalkoenen;
  - 3. eenden; of
  - 4. parelhoenders.

#### Tweede lid

Als ondergrens voor het van toepassing zijn van deze paragraaf is aangesloten bij de ondergrenzen zoals die ook golden in het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer, namelijk: minder dan 10 schapen, 5 paarden en pony's, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren.

### **Artikel 6.77 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

### **Artikel 6.78 Geur: afstanden**

De afstanden zoals opgenomen in deze paragraaf worden gemeten tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Het gaat om het emissiepunt als bedoeld in artikel 4.806, tweede lid, van het Bal. Op grond van dat artikel wordt onder emissiepunt verstaan:

- a. het punt waarop een relevante hoeveelheid emissie buiten het dierenverblijf treedt of wordt gebracht; of
- b. bij een gedeeltelijk overdekt dierenverblijf: het punt waarop een relevante hoeveelheid emissie buiten het overdekte gedeelte van het dierenverblijf treedt of wordt gebracht.

In artikel 6.83 wordt hier een uitzondering op gemaakt voor de zogenaamde gevel-gevelafstanden.

-

### **Artikel 6.79 Geur: waarden**

#### Eerste lid

Dit lid is een voorzetting van artikel 3.115, eerste lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 3 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij. In dit artikel worden de standaardwaarden voor geurbelasting in odour units gegeven voor dierenverblijven met dieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld. Een verschil met Wet geurhinder en veehouderij en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer is dat niet langer wordt verwezen naar de bebouwde kom, maar dat onderscheid wordt gemaakt tussen waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour geur. De bebouwingscontour is geometrisch begrensd in dit omgevingsplan, zodat hier geen interpretatievraagstukken meer over kunnen bestaan.

#### Tweede Lid

In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer werd voor de manier van berekenen van de geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor verwezen naar de ministeriële regeling die op grond van artikel 10 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was vastgesteld. In de Omgevingsregeling is deze methode voor het berekenen van de geurwaarden verwerkt in artikel 6.14.

### **Artikel 6.80 Geur: eerbiedigende werking bij waarden**

De waarden die zijn opgenomen in artikel 6.79 gelden niet als sprake is van een rechtmatig voor geur overbelaste situatie op het moment van inwerkingtreding van dit omgevingsplan.

Er hoeft in dat geval dus niet aan de standaardwaarden te worden voldaan, maar uitbreiden en wijzigen is alleen mogelijk in de volgende gevallen:

- a. Zolang de geur op een geurgevoelig gebouw door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw niet toeneemt en het aantal landbouwhuisdieren met geuremissiefactor per diercategorie niet toeneemt. Dit is de voortzetting van de artikelen 3, derde lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en 3.115, tweede lid, onder c, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.
- b. Als aan de 50%-regeling wordt voldaan. In rechtmatig toegestane overschrijdingssituaties mag het aantal landbouwhuisdieren met geuremissiefactor per diercategorie niet toenemen, tenzij er een geurbelastingreducerende maatregel getroffen is en de toegestane overschrijding van de geur gehalveerd wordt. Bij het toepassen van de 50%-regeling moet gerekend worden met de waarden zoals opgenomen in artikel 6.79.

Als aan de 50%-regeling wordt voldaan. In rechtmatig toegestane overschrijdingssituaties mag het aantal landbouwhuisdieren met geuremissiefactor per diercategorie niet toenemen, tenzij er een geurbelastingreducerende maatregel getroffen is en de toegestane overschrijding van de geur gehalveerd wordt. Bij het toepassen van de 50%-regeling moet gerekend worden met de waarden zoals opgenomen in artikel 6.79

Voor wat betreft de geur die rechtmatig veroorzaakt mocht worden, gaat het om de geur die onmiddellijk voorafgaand aan het toepassen van de maatregel rechtmatig mocht worden veroorzaakt. Daarmee is voorzien in de eerbiedigende regeling voor het houden van landbouwhuisdieren in bestaande dierenverblijven waarbij sprake is van een toegestane overschrijdingssituatie. Dit lid vormt de voortzetting van artikel 3, vierde lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.115, tweede lid, onder b en c, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor de 50%-regeling is aangesloten bij de formulering zoals die in artikel 3.115, tweede lid, onder b, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer is opgenomen in plaats van de formulering in artikel 3, vierde lid, van de voormalige Wet geurhinder veehouderij. Hierdoor hoeft niet berekend te worden wat de reductie als gevolg van de geurbelastingreducerende maatregelen zou zijn, gelet op de bestaande (oude) situatie. Dit is eenvoudiger voor de praktijk.

#### **Artikel 6.81 Geur: afstand tot bijzondere geurgevoelige gebouwen**

In dit artikel staan de minimumafstanden tussen een dierenverblijf met landbouwhuisdieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig gebouw dat hoort of heeft gehoord bij een andere veehouderij of een ruimte-voor-ruimtewoning. Het gaat hier om woningen bij omliggende veehouderijen, woningen bij omliggende veehouderijen die na 19 maart 2000 zijn gestopt of woningen die zijn gebouwd na 19 maart 2000 tegelijk met het (deels) beëindigen van een omliggende veehouderij. De genoemde geurgevoelige gebouwen krijgen minder bescherming dan andere geurgevoelige gebouwen, maar er moet wel sprake zijn van een minimaal beschermingsniveau. Dit minimale beschermingsniveau wordt bereikt door een afstand aan te houden van 100 meter tot een object binnen de bebouwingscontour geur en 50 meter tot een gebouw buiten de bebouwingscontour geur. Als niet voldaan wordt aan de minimumafstand, dan moet wel aan artikel 6.79 en artikel 6.80 worden voldaan. Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 5.110 en 5.111 Bkl.

#### **Artikel 6.82 Geur: afstand gevel dierenverblijf tot geurgevoelig gebouw**

Dit artikel bevat afstanden gemeten vanaf (de buitenzijde van) de gevel van het dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig gebouw, de zogenaamde gevel tot gevelafstanden. De afstanden, bedoeld in dit artikel, gelden naast de waarden die op grond van artikel 6.79. Door dit artikel wordt geborgd dat er altijd een zekere afstand is tussen een geurgevoelig gebouw en een dierenverblijf.

Dit onderdeel is een voortzetting van artikel 5, eerste lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.119, eerste lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

#### **Artikel 6.83 Geur: eerbiedigende werking voor afstand vanaf gevel dierenverblijf**

In dit artikel is een regeling opgenomen voor het wijzigen of uitbreiden van het in een dierenverblijf houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor, voor locaties waar de afstand tussen de gevel van een dierenverblijf voor het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor en een geurgevoelig object rechtmatig kleiner is dan de afstand, bedoeld in artikel 6.82. Dat houdt in

dat bij wijzigen of uitbreiden op die locatie, de gevel tot gevelafstand niet mag afnemen, het aantal landbouwhuisdieren met geuremissiefactor per diercategorie niet mag toenemen én de geur op een geurgevoelig gebouw door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor niet mag toenemen. De eisen zoals gesteld onder a, b en c zijn cumulatief.

Dit artikel is de voortzetting van artikel 5, tweede lid, onder a, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.119, tweede lid, onder a en b, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

#### **Artikel 6.84 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing voor het toevoegen van geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in een geuraandachtgebied van een agrarisch bedrijf. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de activiteit (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend.

#### **Artikel 6.85 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

#### **Artikel 6.86 Waar waarden gelden**

Dit artikel is gebaseerd op artikel 5.93 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### **Artikel 6.87 Aanwijzing vergunningplicht**

Het toevoegen van een geurgevoelig gebouw binnen een geuraandachtsgebied - agrarisch is verboden zonder omgevingsvergunning.

#### **Artikel 6.88 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning opgenomen. De gevraagde gegevens en bescheiden heeft het bevoegd gezag nodig om te kunnen beoordelen of een vergunning voor het toevoegen van een geurgevoelig gebouw.

#### **Artikel 6.90 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing voor het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen.

#### **Artikel 6.91 Oogmerk**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

#### **Artikel 6.92 Verboden activiteiten**

Om gevoelige functies te beschermen tegen gewasbeschermingsmiddelen mag binnen de spuitvrij zone hiermee niet gespoten worden.

#### **Artikel 6.93 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een bedrijfsactiviteit.

#### **Artikel 6.94 Oogmerken**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een bedrijfsactiviteit.

**Artikel 6.95 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het starten of wijzigen van een bedrijfsactiviteit zonder vergunning is verboden.

**Artikel 6.96 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Gereserveerd

**Artikel 6.97 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Gereserveerd

**Artikel 6.98 Toepassingsbereik**

Gereserveerd

**Artikel 6.99 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

**Artikel 6.100 Meldingsplicht**

Gereserveerd

**Artikel 6.101 Bijzondere aanvraagvereisten melding**

Gereserveerd

**Artikel 6.102 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van een maatschappelijke activiteit.

**Artikel 6.103 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

**Artikel 6.104 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**

Het starten of wijzigen van een maatschappelijke activiteiten zonder vergunning is verboden.

**Artikel 6.105 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning opgenomen. De gevraagde gegevens en bescheiden heeft het bevoegd gezag nodig om te kunnen beoordelen of een vergunning voor het starten of wijzigingen van maatschappelijke activiteiten.

**Artikel 6.106 Beoordelingsregels omgevingsvergunning**

Bij het beoordelen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of de maatschappelijke activiteit past binnen de schaal van het betreffende dorp. Daarnaast wordt beoordeeld of het verkeer als gevolg van de maatschappelijke activiteit van en naar de locatie passend is. Hierbij wordt zowel naar het goederenverkeer als het personenverkeer gekeken. Verder wordt beoordeeld of er geen hinder ontstaat voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.

**Artikel 6.110 Toepassingsbereik**

Gereserveerd

**Artikel 6.111 Oogmerken**

Gereserveerd

**Artikel 6.113 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op buiten sporten met terreinverlichting. Wanneer een sportveld terreinverlichting heeft, kan dit lichthinder veroorzaken voor omwonenden. Dit kan ook het geval zijn bij het oefenen met dieren niet zijnde landbouwhuisdieren, in de buitenlucht. Ook dat wordt in het kader van deze paragraaf gezien als sport in de buitenlucht.

**Artikel 6.115 Licht**

Dit artikel beperkt het gebruik van de terreinverlichting tot specifiek aangewezen gevallen. Op grond van het tweede lid wordt een uitzondering gemaakt voor bepaalde festiviteiten en speciaal aangewezen andere activiteiten. Deze festiviteiten en activiteiten zijn op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt aangewezen in de Algemeen Plaatselijke Verordening van de gemeente.

**Artikel 6.116 Informatieplicht**

Met 'voor het begin van de activiteit' wordt bedoeld de eerste keer dat op de betreffende locatie gelegenheid wordt geboden voor het beoefenen van sport in de buitenlucht waarbij terreinverlichting wordt toegepast.

De te verstrekken gegevens en bescheiden dienen om een beeld te verschaffen van:

- de activiteit zelf en wat daarbij hoort;
- de precieze plek en indeling van de activiteit; en
- wanneer deze begint of wordt gewijzigd.

Er hoeft geen inschatting van de door te activiteit veroorzaakte milieubelasting te worden verstrekt. Wel kan het college van B&W op grond van de algemene regels verzoeken om gegevens en bescheiden die nodig zijn om te bezien of de algemene regels uit dit omgevingsplan en maatwerkvoorschriften voor de activiteit toereikend zijn gezien ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van het milieu en de ontwikkelingen van de kwaliteit van het milieu.

Wanneer gegevens en bescheiden moeten worden verstrekt, zijn ook altijd artikel 5.6 (algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden) en 5.7 (gegevens bij wijzigen naam, adres of normadressaat) van toepassing.

**Artikel 6.117 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het verrichten van woonactiviteiten.

**Artikel 6.118 Oogmerken**

Dit artikel bevat de motieven met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn opgesteld.

**Artikel 6.119 Locaties voor wonen**

Voor de locaties wonen is het mogelijk, al dan niet onder voorwaarden die elders in de regels zijn opgenomen, op een verantwoorde wijze te wonen.

### **Artikel 7.1 Eén aanvraag**

Het is wenselijk dat een transformatiegebied als geheel wordt ontwikkeld. Om dit te bevorderen is het wenselijk dat een aanvraag betrekking heeft op, de verschillende activiteiten binnen het transformatiegebied.

### **Artikel 7.2 Fasering**

Gereserveerd

### **Artikel 7.3 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over het transformeren van een gebied naar een woongebied inclusief eventuele voorzieningen. In deze paragraaf zijn de regels opgenomen die een aanvullend nodig zijn voor het ontwikkelen van een woongebied te opzichte van de regels in voorgaande hoofdstukken van het omgevingsplan.

### **Artikel 7.4 Oogmerken**

Deze paragraaf gaat over het transformeren van een gebied naar een woongebied inclusief eventuele voorzieningen. In deze paragraaf zijn de regels opgenomen die een aanvullend nodig zijn voor het ontwikkelen van een woongebied te opzichte van de regels in voorgaande hoofdstukken van het omgevingsplan.

### **Artikel 7.6 Dakkapel bouwen**

In aanvulling op de regels voor het bouwen van een dakkapel zoals opgenomen in 5.3.3 is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk dat een dakkapel niet breder wordt dan 1,8 m.

### **Artikel 7.7 Overig bouwwerk geen gebouw zijnde**

Op basis van artikel 5.86 geldt een vergunningsplicht voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Op de locatie Paardensport is deze vergunningsplicht niet nodig voor lichtmasten tot 8 m.

### **Artikel 7.9 Woonactiviteiten**

De gemeente streeft naar een evenwichtige verdeling van woningcategorieën. Om dit te bereiken is per woningcategorie aangegeven hoeveel procent er minimaal gerealiseerd moet worden binnen een transformatiegebied. Dit betreft de prijscategorieën (sociaal en betaalbaar), huur en koop en de minimale omvang van een woning.

Voor woningen in de vrije sector zijn minimum percentages aangegeven.

Tevens kan er per bouwveld het minimaal aantal woningen een bepaalde prijscategorie aangegeven zijn. Hiermee wordt voorkomen dat met name in de grotere transformatie gebieden alle woningen in een beperkt deel gerealiseerd worden.

Er is aangegeven hoe lang een woning binnen een bepaalde categorie beschikbaar moet blijven.

Op basis van 4.64 tweede lid is het verboden een woning te gebruiken voor meer dan één huishouden, daaronder begrepen kamergewijze verhuur en woningsplitsing. Binnen een transformatiegebied is het mogelijk om een om met een vergunning dit toch mogelijk. De de woonkwaliteit en belangen van anderen niet te schaden moete wel aan de genoemde voorwaarden voldaan worden. Bij een aanvraag van een vergunning voor kamergewijze verhuur woningsplitsing en dergelijke zal aan de genoemde voorwaarden getoetst worden.

### **Artikel 7.10 Sportactiviteiten**

In afdeling 6.6 zijn regels opgenomen voor buitensportactiviteiten en de bijbehorende verlichting. Op de locatie paardensport zijn alleen paardensport activiteiten toegestaan. Daarnaast zijn de regels voor de verlichting in verband de ligging nabij woningen aangescherpt.

### **Artikel 7.11 Geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied**

Voor een deel zal het niet mogelijk bij de realisatie van de woningen te voldoen aan de standaardwaarden voor geluid. In dit artikel wordt onder voorwaarden binnen een aangegeven gebied een hogere geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer toegestaan.

### **Artikel 7.12 Inrichten openbaar toegankelijk gebied**

Dit artikel regelt de inrichting van het openbare gebied binnen een gebied dat transformeert naar een woongebied.

Er is aangegeven of een gebied ingericht mag worden voor groen, verkeer of water. Het kan zijn dat er meerdere mogelijkheden zijn op een locatie. Zo is groen vrijwel overal toegestaan maar verkeer alleen op locaties waar de verkeersstructuur of parkeren is voorzien. Ook is in dit artikel vastgelegd welk deel van het gebied als waterloop en waterpartij moet worden ontwikkeld.

Daarnaast geldt dat er bij de inrichting van de openbare gebied voldaan moet worden aan de in dit artikel opgenomen kwaliteitseisen.

### **Artikel 7.13 Bouwrijp maken van gronden**

Dit artikel gaat over het bouwrijp maken van een transformatiegebied. Dit kan in opdracht van of door de gemeente plaatsvinden. Indien dat niet het geval is zal er een vergunning aangevraagd moeten worden. Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag zal getoetst worden of de werkzaamheden passen binnen het stedenbouwkundig plan.

### **Artikel 7.14 Woonrijp maken van gronden**

Dit artikel gaat over het woonrijp maken van een transformatiegebied. Dit kan in opdracht van of door de gemeente plaatsvinden. Indien dat niet het geval is zal er een vergunning aangevraagd moeten worden. Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag zal getoetst worden of de werkzaamheden passen binnen het stedenbouwkundig plan.

### **Artikel 7.15 Parkeren**

Dit artikel is een afwijking van de parkeereisen uit Hoofdstuk 5. In Hoofdstuk 5 is bepaald dat bij het toevoegen (of instandhouden) van een gebouw of terrein met parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen een transformatie gebied maakt de parkeergelegenheid onderdeel uit van de totale ontwikkeling. Veelal zal (een deel van) de parkeergelegenheid in het openbare gebied gerealiseerd worden. In dit artikel wordt die mogelijkheid voor transformatiegebieden geboden.

Binnen het transformatiegebied zal voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moeten worden. Daarbij dient 1,2 parkeerplek per woning gerealiseerd te worden. Voor de overige voor activiteiten zoals bijvoorbeeld maatschappelijk activiteiten gelden de CROW parkeernormen.

### **Artikel 9.1 Kostenverhaalsgebied**

In dit artikel is het toepassingsbereik van de regels in dit hoofdstuk vastgelegd. De regels in dit hoofdstuk zijn alleen van toepassing op de gebieden die zijn aangeduid als kostenverhaalgebied.

Bij wijzigingen van het omgevingsplan waarbij kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor

het aanleggen van openbare voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers van kostenverhaalsplichtige activiteiten die profijt hebben hiervan. Kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het betreft:

- 
- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Op grond van artikel 13.12 Omgevingswet is het verboden een kostenverhaalsplichtige activiteit uit te voeren voordat de kostenverhaalsbijdrage betaald is. Betaling vindt plaats op grond van een kostenverhaalsbeschikking, welke aangevraagd moet worden door degene die een bouwactiviteit wil starten.

Als het kostenverhaal voor het betreffende kostenverhaalsgebied niet verzekerd is door gemeentelijke gronduitgifte of door anterieure overeenkomsten met private partijen die zeggenschap hebben over de grond (hierna: eigenaren), dient de gemeente in het omgevingsplan het kostenverhaalsgebied aan te wijzen en daar kostenverhaalsregels aan te verbinden. Deze kostenverhaalsregels leiden tot een berekening van kostenverhaalsbijdragen voor eigenaren in het betreffende gebied door die bijdrage bruto te bepalen. Als een eigenaar de bouwactiviteit wil starten moet hij, zoals gezegd, een kostenverhaalsbeschikking vragen. De gemeente bepaalt de bijdrage dan netto.

## **Artikel 9.2 Specifieke aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking**

Degene die wil bouwen op een plek die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied is aangewezen als een kostenverhaalsplichtige activiteit, dient voordat wordt gestart met de uitvoering de kostenverhaalsbijdrage (anders gezegd: de verschuldigde geldsom) betaald te hebben aan de gemeente. Daartoe moet, volgens artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet, een kostenverhaalsbeschikking aanvragen, als geen kostenverhaalsovereenkomst met de gemeente is afgesloten.

Om die beschikkingsaanvraag te kunnen behandelen heeft de gemeente tenminste de gegevens nodig die genoemd zijn in het artikel aanvraag kostenverhaalsbeschikking:

Ad a: een lijst met soort en aantal van de kostenverhaalsplichtige activiteiten is nodig opdat de gemeente kan bijhouden hoeveel van de aantallen er benut zijn die het omgevingsplan mogelijk maakt. Dit is voor de gemeente nodig om te kunnen nagaan of de kostenverhaalsregel voor het betreffende kostenverhaalsgebied nog actueel is.

Ad b: de gemeente moet weten welke locatie (welk eigendom) het betreft. Op grond het artikel 'Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten' (artikel 9.14) wordt er een kostenverhaalsbijdrage per eigendom berekend. Het is denkbaar dat een eigenaar niet in één keer voor de hele eigendom een kostenverhaalsbeschikking vraagt. Er wordt bij die aanvraag dan wel voor de hele eigendom een kostenverhaalsbijdrage berekend. Wanneer een eigenaar later voor dezelfde eigendom dan verder wil gaan met bouwen (en een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt) moet de gemeente kunnen vaststellen dat het een eigendom betreft waarvoor al het hele berekende bedrag van de kostenverhaalsbijdrage in rekening is gebracht (en betaald).

Ad c: op grond van artikel 13.18 lid 2 sub b Omgevingswet berekent de gemeente een bruto-kostenverhaalsbijdrage. Op het bedrag daarvan worden in mindering gebracht a) de inbrengwaarden van de gronden waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt gevraagd en b) de kosten die de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking heeft gemaakt. Het gaat daarbij om de kosten die zijn gemaakt

tot het moment van de aanvraag van de beschikking. En het kan alleen gaan om kosten voor werkzaamheden die de aanvrager zelf heeft verricht in aansluiting met de werken, werkzaamheden en maatregelen die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen voor de raming van de kosten. Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan niet hoger zijn dan de bedoelde raming ervan. Om te bepalen of dat het geval is, en om te bepalen of er niet teveel kosten in mindering worden gebracht, dient de aanvrager de facturen ervan te overleggen bij de aanvraag. Om die facturen te kunnen controleren moeten de opgevoerde kosten passen bij de indeling van de Kostenraming, bijlage 2 bij de Regels.

### **Artikel 9.3 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen**

Kosten die een aanvrager zelf heeft gemaakt voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgetrokken van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Veelal zullen dat kosten die gemaakt zijn om de uitgeefbare gebieden, anders gezegd de kavel(s) waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd bouwrijp te maken. Dat wil nog niet zeggen dat in alle gevallen op die kavel(s) dan alle kosten steeds al gemaakt zullen zijn op het moment dat de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd. Het is denkbaar dat dit (voor een deel) na dat aanvraagmoment plaatsvindt. De kosten zijn evenwel wel verdisconteerd in de raming van de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage. Als dit latere deel niet wordt gecorrigeerd met een aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage, dient er later nog een correctie plaats te vinden. Dat kan op basis van deze vergoedingsregeling. Het is ook mogelijk dat een aanvrager, behalve kosten op de eigen bouw-kavel(s), ook kosten maakt voor de inrichting van (delen van) de openbare ruimte. De praktijk laat zien dat het inrichten van de openbare ruimte meestal plaatsvindt nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en bebouwd worden. Op dat moment bestaat er geen recht meer op aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Want die beschikking is dan al verleend. Ook hiervan geldt dat de kosten van de inrichting van de openbare ruimte wel zijn geraamd in de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage.

Als er geen mogelijkheid van vergoeding zou worden geboden, zou de aanvrager de bedoelde kosten van bouwrijp van de eigen bouw-kavel(s) en/of van de inrichting van de openbare ruimte tweemaal betalen, eenmaal via de kostenverhaalsbijdrage en eenmaal als opdrachtgever. Dat is niet de bedoeling. Daarom is in dit artikel een regeling opgenomen voor vergoeding van die kosten. Om dezelfde reden dienen de kosten waarvoor het verzoek om vergoeding wordt gedaan, te passen bij de indeling van de Kostenraming, bijlage 2 bij de Regels.

### **Artikel 9.4 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening**

Op grond van artikel 13.20 lid 4 van de Omgevingswet kan een belanghebbende de gemeente verzoeken om een eindafrekening als er minstens vijf jaren zijn verstreken na betaling van de verschuldigde geldsom (het bedrag van de kostenverhaalsbeschikking). Dit wordt ook wel tussentijdse afrekening genoemd. Voor de betreffende belanghebbende geldt dit alsdan als eindafrekening. De betekenis van dit artikel is dat, als de gemeente verzoeken om een tussentijdse afrekening verspreid over een kalenderjaar ontvangt, zij niet steeds per verzoek de herberekeningen hoeft te maken. De gemeente bundelt deze verzoeken en behandelt ze op één gezamenlijk moment in het jaar. Om dat goed te kunnen doen is vereist dat de verzoeken binnen 8 weken voor dat behandelmoment zijn ingediend. Worden ze later ingediend dan schuift de behandeling ervan dus door naar het volgende jaar.

### **Artikel 9.5 Eindafrekening**

In lid 1 wordt de termijn bepaald waarop de gemeente de eindafrekening vaststelt. Dit betreft een andere kwestie dan de behandeling van verzoeken om tussentijdse afrekening zoals hiervoor beschreven. In dit artikel gaat het om een ambtshalve eindafrekening, dus niet op een (tussentijds) verzoek van de houders van kostenverhaalsbeschikkingen. Omdat zij reeds een eindafrekenbesluit (op hun verzoek) hebben gekregen, wordt voor hen niet opnieuw een eindafrekenbesluit genomen.

Het opstellen van een eindafrekening is bedoeld om vast te stellen of de ontvanger van een kostenverhaalsbeschikking niet teveel heeft betaald. Hij betaalt in een stadium dat niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en de kosten dus nog een raming betreffen. Als de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd kan zich de situatie voordoen dat sommige ervan goedkoper blijken te zijn uitgevallen en andere duurder.

De Omgevingswet bepaalt dat, als het saldo van de totale werkelijk kosten lager is, de ontvanger van de kostenverhaalsbeschikking recht op terugbetaling als het herberekende bedrag meer dan 5% lager blijkt te zijn dan het betaalde bedrag. Dan krijgt de ontvanger het meerdere boven die 5%-meevaller terugbetaald met rente. De in dit artikel genoemde rente betreft de rente zoals deze is opgenomen in de tabel met rekenparameters in artikel 9.12. Met andere woorden: als er in totaal opzicht een meevaller is, komt die met een marge van 5% ten gunste van de gemeente. Het meerdere wordt terugbetaald. Blijken de werkelijke kosten hoger te zijn dan hoeft, volgens de Omgevingswet, de houder van de kostenverhaalsbeschikking geen bedrag bij te betalen.

Om een herberekening te kunnen maken vanuit de werkelijke kosten kiest de gemeente ervoor om de eindafrekening op te stellen als alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Vervolgens is rekening gehouden met een bepaalde periode voor ontvangst en verzameling van de facturen.

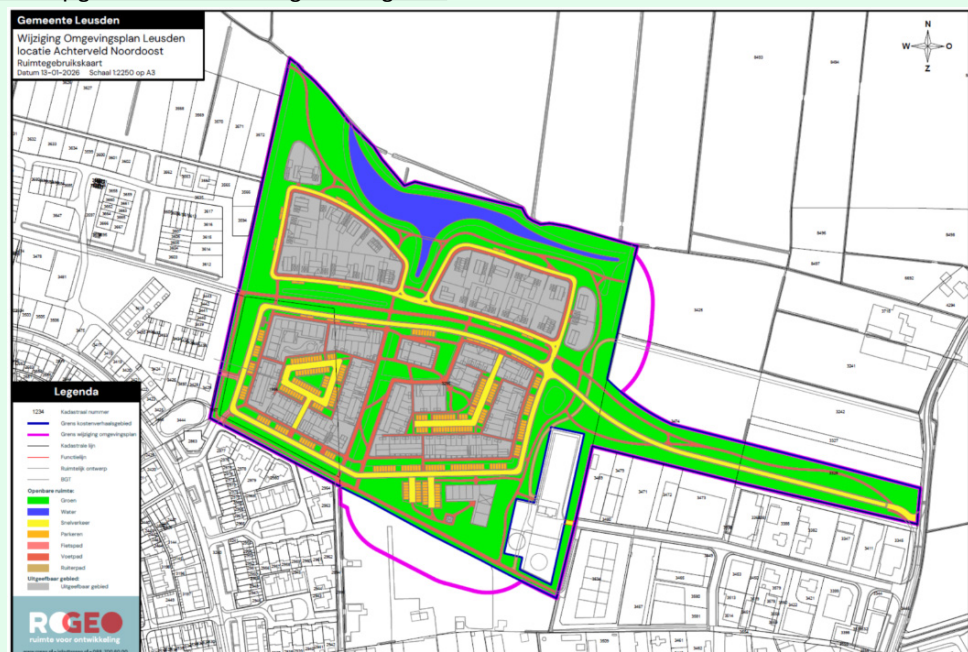
De situatie kan zich voordoen dat weliswaar alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, maar dat nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd. Dan doet zich de vraag voor hoe kan worden omgegaan met een eindafrekening voor degenen die na het moment van eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking vragen. Omdat de gemeente er met lid 1 van dit artikel van uit gaat dat deze eindafrekening plaatsvindt als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen voltooid zijn, worden de werkelijke kosten dan geacht bekend te zijn. Dat betekent dat er geen verschil meer kan zijn tussen geraamde en werkelijke kosten. De kostenverhaalsbeschikkingen van degenen die deze aanvragen na de eindafrekening gaan per definitie uit van de werkelijke kosten. Omdat er geen verschil kan zijn, kan een recht op terugbetaling ook niet aan de orde zijn. Om die reden is in lid 2 op voorhand duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van zo'n terugbetaling.

## Artikel 9.7 Fasering van het kostenverhaalsgebied

Voor de ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied zijn kostenverhaalregels opgesteld.

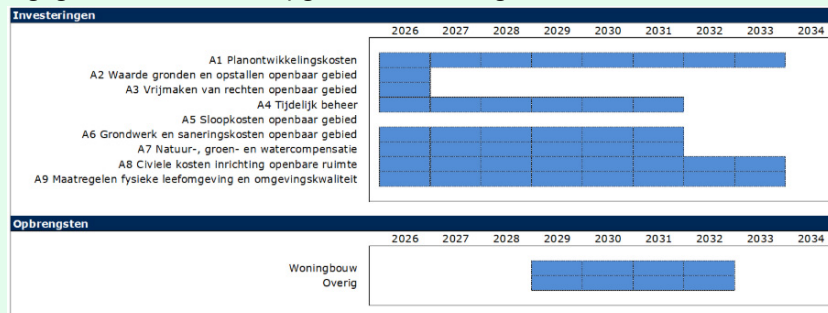
Het kostenverhaalsgebied volgt de afbakening van het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd. Het omvat alle gronden waar bouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt en alle gronden waar openbare ruimte wordt aangelegd of aangepast.

Een afbeelding van het kostenverhaalsgebied is, aan de hand van de Grondgebruiksaanwijzing, hierna verkleind opgenomen in de volgende figuur:



**Figuur : Afbeelding kostenverhaalsgebied**

De begrenzing van het kostenverhaalsgebied is weergegeven met de hiervoor opgenomen figuur van de Grondgebruikskaart. Niet alle gronden die met de wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Achterveld Noordoost van een functieregeling worden voorzien zijn betrokken in dit kostenverhaalsgebied. Het betreft dan dus gronden waar bouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt en alle gronden waar openbare ruimte wordt aangelegd of aangepast. Zo laat de vorenstaande afbeelding van het kostenverhaalsgebied een witte vlek zien. Dat is een locatie voor paardensport. Deze functie wordt al uitgeoefend, maar was nog niet voorzien van een planologische inpassing. Dat word nu, met de wijziging van het omgevingsplan, wel gedaan. Maar het betreft geen bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit (geen kostenverhaalsplichtige activiteit) en ook geen grond die een openbare functie krijgt. Om die reden zijn de gronden van de witte vlek uitgezonderd van het kostenverhaalsgebied. De gemeente acht het van belang een fasering in tijd aan te brengen in de ontwikkeling van de locatie Achterveld Noordoost door onderscheid te maken tussen bouwrijp maken, het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen en woonrijp maken. Deze tijdsfasering is weergegeven in de hierna opgenomen faseringstabel:



**Figuur : Schematische weergave fasering**

1. De kosten die onder A5 tot en met A9 onder het kopje 'Investeringen' zijn genoemd moeten hierbij worden gezien als kosten in de fasen van het bouw- en woonrijp maken

Het onderdeel Woningbouw onder het kopje 'Opbrengsten' in deze tabel moet hierbij worden gezien als de periode voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen en de realisatie van die bouw.

De redenen voor deze tijdsfasering zijn de volgende:

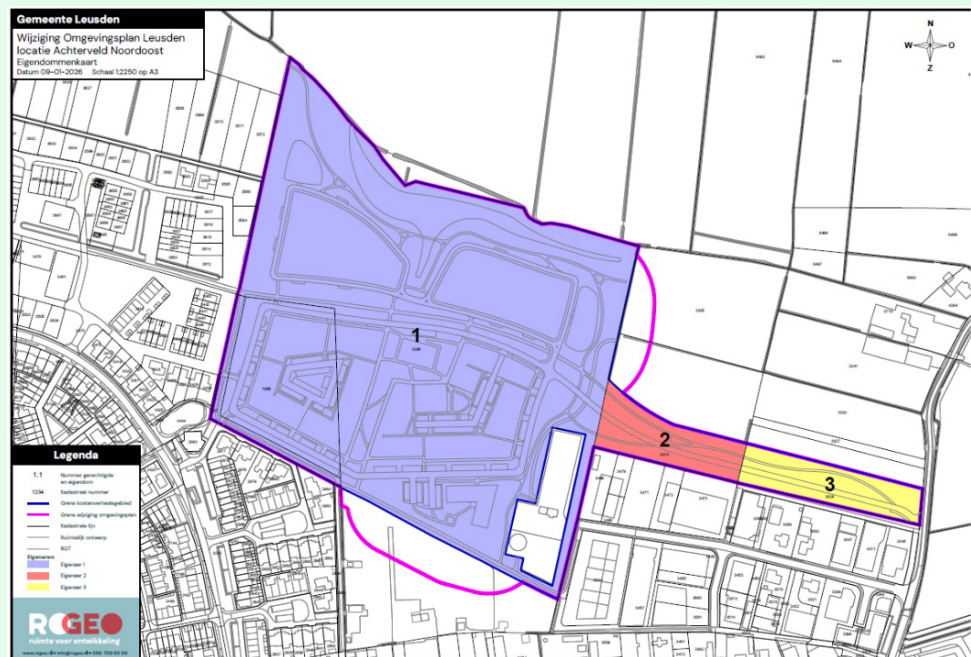
2. De gemeente heeft, vanuit haar woningbouwopgave, haast met de voortgang van de ontwikkeling ten aanzien van het bouwrijp maken en van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen; dit om te komen tot de spoedige beschikbaarheid van woningen;

3. De bedoelde woningbouwopgave gaat uit van de oplevering van een aantal woningen per jaar (met enige bandbreedte) en het opnamevermogen van woningen op de woningmarkt. Om die reden is er gekozen voor een fasering in de tijd;

De indeling in jaren van de opgenomen faseringstabel is ingegeven door het proces van a) bouwrijp maken van de gronden voor bebouwing en van gronden voor de aanleg van wegen en riolen, b) verlenen van de vergunningen voor het bouwen en de realisatie van de bouw en c) de resterende (afrunderende) inrichting van de openbare ruimte. Daarmee geeft de gemeente de haast van de beoogde voortgang (de planning) aan van de woningbouwopgave. Met deze planning geeft de gemeente dan ook aan wat de vorm van planuitvoering is die zij in het publieke belang nodig acht. Als private partijen mogelijkheden hebben om tot zelfrealisatie van uitgeefbare gebieden over te gaan zullen zij bereid moeten zijn binnen deze tijdsvakken te realiseren. Als zij daar niet toe bereid blijken te zijn zal de gemeente minnelijke pogingen doen tot verwerving van deze gronden en - als die pogingen binnen afzienbare tijd niet slagen - kan zij overgaan tot onteigening.

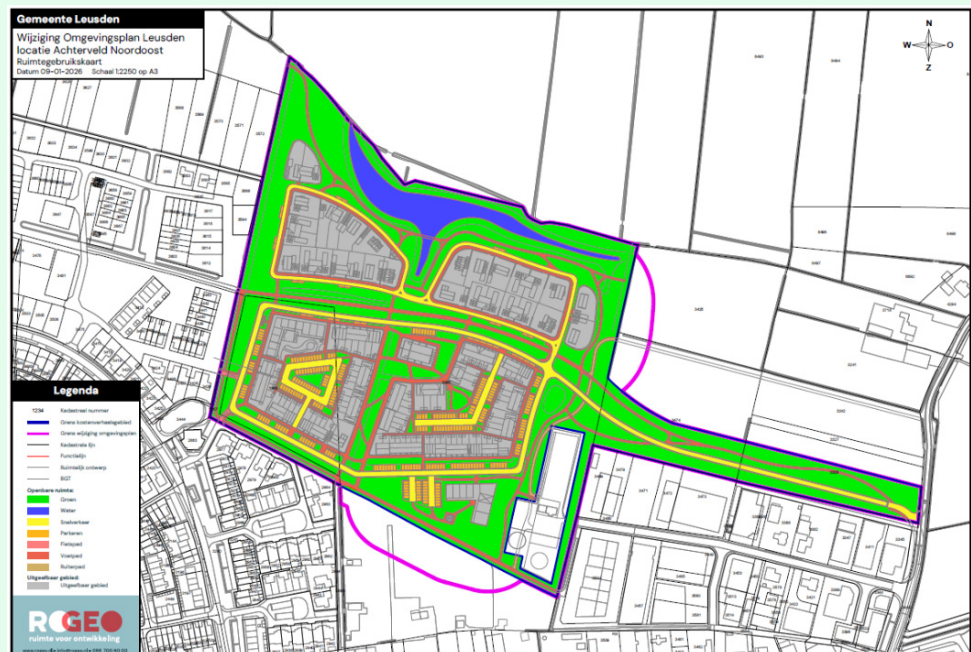
### Verwerving

Vanwege de hiervoor bedoelde sturing op de voortgang wenst de gemeente alle gronden te verwerven zoals deze zijn aangegeven op de Eigendommenkaart en hierna verkleind weergegeven.



**Figuur : Eigendommenkaart**

Wanneer de Eigendommenkaart wordt afgezet op de Grondgebruikskaart wordt duidelijk dat het niet efficiënt zou zijn als de eigenaren 2 en 3 de op hun gronden voorziene weg elk voor het stukje op hun grond zouden aanleggen. Deze Grondgebruikskaart is in de figuur hierna verkleind weergegeven:



**Figuur : Grondgebruiksk kaart**

Mocht het aannemelijk worden dat die periodes niet gehaald gaan worden dan wil de gemeente de gronden verwerven en tijdens het instrument van onteigening kunnen inzetten als verwerving op minnelijke wijze niet slaagt.

## Artikel 9.8 Tijdvak voor het kostenverhaal

De ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied Achterveld Noordoost wordt door de gemeente beschouwd als een integrale gebiedsontwikkeling. De gemeente staat een bepaald eindbeeld voor ogen qua aantal woningen en qua verdeling in prijscategorieën. Ook is voor de gemeente de voortgang van belang in verband met het voldoen aan woningbehoefte. Om die reden kiest de gemeente qua kostenverhaal voor het model met tijdvak (op basis van artikel 13.14 Omgevingswet).

Voor het kostenverhaalsgebied gaat de gemeente, ten tijde van het eerste besluit tot vaststelling van de kostenverhaalsregel in het omgevingsplan voor het kostenverhaalsgebied uit van een periode van acht jaren tot afronding gerekend vanaf 1-1-2026). De gemeente is reeds enige tijd bezig geweest met de voorbereiding van deze bouwontwikkeling. Deze jaren zijn niet meegerekend bij de vaststelling van het tijdvak van de ontwikkeling. Gerekend is met een peildatum die is vastgesteld op 1 januari van het jaar waarin het besluit wordt genomen tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op dit kostenverhaalsgebied. Daarmee wordt bedoeld op het eerste besluit tot wijziging van het omgevingsplan waardoor een kostenverhaalsregel voor dit kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan is opgenomen.

Voor de looptijd en de fasering is gerekend met de jaren zoals opgenomen in de faseringstabel van artikel 9.7.

Met de aanduiding 'eerste besluit' wordt bedoeld op de mogelijkheid dat de gemeente de kostenverhaalsregel kan herzien door een besluit tot wijziging van het omgevingsplan op dit punt. Grondexploitatie is een dynamisch geheel. De raming van kosten kan veranderen (bijvoorbeeld door stijging of daling van arbeidsloon of prijzen van grondstoffen). Ook de periode kan veranderen. Veranderingen in de markt kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling sneller of juist langzamer verloopt. Het is daarom denkbaar dat het tijdvak onderhevig is aan aanpassing. Om een meetmoment te hebben moet duidelijk zijn wanneer de gemeente voor het eerst heeft besloten voor dit gebied een kostenverhaalsregel in het omgevingsplan op te nemen. Het werken met een prijspeildatum werkt door in de hoogte van de kostenverhaalsbijdrage. De reden daarvan is dat de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en er over die tijd rekening wordt gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerde zijn) en indexerings (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt).

## Artikel 9.9 Opbrengsten

De opbrengsten voor de kavels zijn geraamd op de bedragen van onderstaande tabellen:

| Type                                        | Segment      | Aantal     | Grondprijs<br>per woning<br>nominaal | Grondwaarde<br>per categorie<br>nominaal | Grondprijs<br>per woning<br>contant | Grondwaarde<br>per categorie<br>contant |
|---------------------------------------------|--------------|------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sociale huur rijwoning                      | Sociale huur | 24         | € 30.000                             | € 720.000                                | € 29.699                            | € 712.778                               |
| Sociale huur appartementen                  | Sociale huur | 34         | € 25.000                             | € 850.000                                | € 24.749                            | € 841.474                               |
| Grondprij koop rijwoning                    | Middelbaar   | 8          | € 40.000                             | € 320.000                                | € 39.599                            | € 316.790                               |
| Middelbaar koop rijwoning                   | Middelbaar   | 19         | € 40.000                             | € 760.000                                | € 39.599                            | € 752.377                               |
| Grondprij koop rijwoning                    | Middelbaar   | 10         | € 40.000                             | € 400.000                                | € 39.599                            | € 395.989                               |
| Detailaire koop rijwoning                   | Middelbaar   | 18         | € 85.000                             | € 1.530.000                              | € 86.147                            | € 1.514.654                             |
| Middelbaar appartementen                    | Middelbaar   | 6          | € 10.000                             | € 60.000                                 | € 9.900                             | € 59.398                                |
| Sociale koop appartementen                  | Middelbaar   | 11         | € 2.300                              | € 27.300                                 | € 2.475                             | € 27.224                                |
| Dure rijwoning                              | Vrije sector | 20         | € 175.000                            | € 3.500.000                              | € 179.245                           | € 3.664.894                             |
| Duur twee-onder-een-kap                     | Vrije sector | 6          | € 240.000                            | € 1.440.000                              | € 237.593                           | € 1.425.556                             |
| Duur twee-onder-een-kap levensloopbestendig | Vrije sector | 10         | € 190.000                            | € 1.900.000                              | € 186.134                           | € 1.845.344                             |
| Vrijstaand                                  | Vrije sector | 15         | € 240.000                            | € 3.600.000                              | € 237.593                           | € 3.563.891                             |
| Vrije sector appartementen                  | Vrije sector | 12         | € 70.000                             | € 840.000                                | € 69.298                            | € 831.575                               |
| <b>Totaal</b>                               |              | <b>193</b> | <b>€ 82.422</b>                      | <b>€ 15.907.500</b>                      | <b>€ 81.596</b>                     | <b>€ 15.747.942</b>                     |

Tabel: Grondopbrengsten per uitgiftecategorie

-

Deze grondprijzen zijn marktconform voor deze locatie. Daarnaast rekent de gemeente een grondprijs voor het trafostation conform het gemeentelijk grondprijbeleid, zoals vastgesteld in de Grondprijzenbrief 2025, welke als bijlage 17 bij de motivering is gevoegd. De grondwaarde voor het trafostation is € 29.255 (€ 24.969 contante waarde).

-

Er worden enkel grondopbrengsten gerealiseerd op het eigendom van de Rooms Katholieke Parochie Heilige Familie Jezus, Maria en Jozef, zodoende is een overzicht van de opbrengsten per eigenaar niet van toepassing.

-

Er is geen sprake van subsidies.

## **Artikel 9.10 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen**

In de Begripsbepalingen is het begrip inbrengwaarde gedefinieerd.

In artikel 8.17 Omgevingsbesluit geeft (met verwijzing naar bijlage IV) aan wat onder inbrengwaarden wordt verstaan.

- a. Waarde van gronden en te slopen opstallen;
- b. Kosten vrijmaken van rechten, etc.;
- c. Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels;
- d. Saneringskosten en kosten van grondwerk.

De waarden ad a zijn geraamd op € 8.086.996,50. Daar is uitgegaan van € 75 per m<sup>2</sup> voor het gehele plangebied.

De kosten ad b zijn geraamd op € 291.193 voor ontbinding van verschillende pachtovereenkomsten. Daar is uitgegaan van € 3,50 per m<sup>2</sup> voor pachtontbindingen.

Er zijn geen kosten ad c omdat er zich in het gebied geen opstallen bevinden die gesloopt moeten worden voor de ontwikkeling.

Kosten ad d doen zich niet voor. Kosten om het terrein op te schonen ad € 2,50 per m<sup>2</sup> zijn verantwoord onder het onderdeel hierna over 'Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten'.

## **Artikel 9.11 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten**

De tabel van dit artikel geeft het overzicht van alle geraamde kosten van het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken. Deze kosten zijn geraamd op basis van kengetallen. Dit is vervat in de Kostenraming, bijlage 2 bij demotivering.

| Kostenpost                                             | Boekwaarde |                | Nog te realiseren |                   | Totaal   |                   |
|--------------------------------------------------------|------------|----------------|-------------------|-------------------|----------|-------------------|
|                                                        |            | nominaal       |                   | nominaal          |          | contant           |
| Planontwikkelingskosten                                | €          | 168.936        | €                 | 2.327.438         | €        | 2.496.375         |
| Waarde gronden en opstallen                            | €          | -              | €                 | 8.086.997         | €        | 7.004.941         |
| Vrijmaken van rechten                                  | €          | -              | €                 | 291.193           | €        | 252.231           |
| Tijdelijk beheer                                       | €          | -              | €                 | 539.133           | €        | 503.454           |
| Grondwerk en saneringskosten                           | €          | -              | €                 | 196.583           | €        | 183.574           |
| Natuur-, groen- en watercompensatie                    | €          | -              | €                 | 1.185.450         | €        | 1.106.997         |
| Civiele kosten inrichting openbare ruimte              | €          | -              | €                 | 3.987.049         | €        | 3.838.793         |
| Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit | €          | -              | €                 | 15.136            | €        | 14.574            |
| <b>Totaal kosten</b>                                   | <b>€</b>   | <b>168.936</b> | <b>€</b>          | <b>16.628.979</b> | <b>€</b> | <b>15.289.643</b> |

*Tabel: Grondkosten per kostenpost*

Wat de plankosten betreft, het ramen hiervan is gedaan aan de hand van de plankostenscan. De uitkomst hiervan is opgenomen in bijlage 16 bij de motivering. Deze bijlage betreft de toepassing van de regeling plankosten zoals opgenomen in de Omgevingsregeling, bijlage XIV. De raming is bepaald door invulling van de zogenaamde plankostenscan, die als hulpmiddel is geboden bij bijlage XIV van de Omgevingsregeling.

De diverse werken, werkzaamheden en maatregelen voor 100% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Deze werken, werkzaamheden en maatregelen worden alleen ten behoeve van het kostenverhaalsgebied verricht en leveren geen profijt op voor andere gebieden.

Verder is er een bedrag opgenomen voor maatregelen in het kader van het provinciaal beleid rond Groen Groeit Mee. Dit beleid werkt verplichtend voor de gemeente. Deze maatregelen zijn mede profijtelijk voor gebieden buiten het kostenverhaalsgebied en hebben om die reden een bovenwijkse karakter. De maatregelen zijn geraamd op € 94.819. Daarvan wordt 16,2% toegerekend aan het

kostenverhaalsgebied, zijnde € 15.136,-. Dit percentage is het aandeel dat het aantal woningen in dit kostenverhaalsgebied deel uitmaakt van het totaal aantal woningen in de kern Achterveld (na realisatie van de ontwikkeling van Achterveld Noordoost).

#### **Artikel 9.12 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten**

Om rekening te houden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijgingen (indexering) zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Er is gedurende de tijdsduur van het gekozen tijdvak rekening gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). De parameters voor rente en indexering zijn opgenomen in de planregels en hieronder weergegeven. De indexering voor kosten en opbrengsten zijn gelijk. De gemeente rekent geen rente toe aan haar grondexploitaties. Door rekening te houden met invloeden van rente en indexering ontstaan geraamde bedragen op eindwaarde. Aan de hand van de aangehouden disconteringsvoet zijn deze bedragen teruggerekend naar een waarde op de prijspeildatum (de netto contante waarde). Dit alles is opgenomen in de navolgende tabel:

| Rekenuitgangspunten/parameters |          |
|--------------------------------|----------|
| Startjaar                      | 2026     |
| Eindjaar                       | 2033     |
| NCW-datum                      | 1-1-2026 |
| Rente                          | 0,00%    |
| Disconteringsvoet              | 2,00%    |
| Kostenstijging 2026 e.v.       | 3,00%    |
| Opbrengstenstijging 2026 e.v.  | 3,00%    |

*Tabel: Parameters*

De contante waarden van de kosten en opbrengsten worden vervolgens door toepassing van deze parameters berekend. Als startjaar is 2026 gekozen omdat alles netto contant is gerekend vanuit dat startjaar. Bij het contant maken is verder uitgegaan van de fasering conform de faseringstabel van artikel 9.7 van de Regels. Voor de feitelijke start is uitgegaan van 2026 als het jaar waarin het planologisch besluit is genomen.

De jaartallen zoals ze zijn opgenomen in de hiervoor bedoelde faseringstabel zijn ontleend aan verwachtingen over een reële snelheid van bouwrijp maken, bouwen en gebruikrijp maken. Bij de jaartallen over de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen (het bouwen) is rekening gehouden met de huidige inschattingen van de mate waarin de markt in staat is de verkoop van bouwrijpe grond voor bebouwing op te nemen. De geraamde kosten en opbrengsten en opbrengsten zijn netto contant berekend aan de hand van de parameters van tabel 3, uitgaande van de genoemde fasering in de tijd.

#### **Artikel 9.13 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets**

Dit artikel is ervoor bedoeld om duidelijk te maken wat het totaal aan geraamde verhaalbare kosten is. Artikel 13.14 lid 2 van de Omgevingswet verwoordt daartoe het zogenaamde principe van macro-aftopping: "Als de te verhalen kosten, verminderd met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten."

Om te kunnen bepalen of alle kosten opwegen tegen de opbrengsten moeten ze met elkaar in verband worden gebracht. Voor dat doel is het totaal weergegeven van de geraamde (contant gemaakte) kosten die in principe verhaalbaar zijn.

| Macro aftopping                     | NCW per 1-1-2026 |
|-------------------------------------|------------------|
| Totaal inbrengwaarde van de gronden | € 7.004.941      |
| Totaal andere kosten                | € 8.284.702      |
| Bruto te verhalen kosten            | € 15.289.643     |
| Totaal van overige opbrengsten      | € -              |
| Netto te verhalen kosten            | € 15.289.643     |
| Totale opbrengsten uitgaven         | € 15.772.911     |
| Maximaal te verhalen kosten         | € 15.289.643     |

#### Tabel Verhaalbare kosten

-

-

### **Artikel 9.14 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten**

De bruto-kostenverhaalsbijdrage voor het kostenverhaalsgebied Achterveld Noordoost wordt bepaald op een bedrag per eenheid van een uitgiftecategorie. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen in artikel 9.9 over grondopbrengsten. Het betreft een trafostation en verschillende prijscategorieën woningen. Deze prijscategorieën woningen hebben verschillende onderliggende grondprijzen voor bouwrijpe grond. Elk van die prijscategorieën geldt als uitgiftecategorie.

-

De bruto-kostenverhaalsbijdrage is de omslag van alle verhaalbare kosten (na macro-aftopping) over alle aantallen van elke uitgiftecategorie. Dit resulteert in de bedragen van de navolgende tabel.

-

Tabel Bruto kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie. De grondwaarde voor het trafostation is € 29.255 (€ 24.969 contante waarde).

| Type                                        | Segment      | Aantal     | Grondwaarde<br>totaal<br>nominaal | Gewogen<br>eenheden | Bijdrage per<br>gewogen<br>eenheid | Bruto bijdrage<br>totaal<br>contant | Bruto bijdrage<br>per woning<br>contant |
|---------------------------------------------|--------------|------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sociale huur rijwoning                      | Sociale huur | 24         | € 720.000                         | 288                 | € 2.399                            | € 690.939                           | € 28.789                                |
| Sociale huur appartementen                  | Sociale huur | 34         | € 850.000                         | 340                 | € 2.399                            | € 815.662                           | € 23.991                                |
| Goedkope koop rug-aan-rug                   | Middelduur   | 8          | € 320.000                         | 128                 | € 2.399                            | € 307.084                           | € 38.386                                |
| Middelduur rijwoning                        | Middelduur   | 19         | € 760.000                         | 304                 | € 2.399                            | € 729.325                           | € 38.386                                |
| Goedkope koop rijwoning                     | Middelduur   | 10         | € 400.000                         | 160                 | € 2.399                            | € 383.855                           | € 38.386                                |
| Betaalbare koop rijwoning                   | Middelduur   | 18         | € 1.530.000                       | 612                 | € 2.399                            | € 1.468.246                         | € 81.569                                |
| Middelduur appartementen                    | Middelduur   | 6          | € 60.000                          | 24                  | € 2.399                            | € 57.578                            | € 9.596                                 |
| Sociale koop appartementen                  | Middelduur   | 11         | € 27.500                          | 11                  | € 2.399                            | € 26.390                            | € 2.399                                 |
| Dure rijwoning                              | Vrije sector | 20         | € 3.500.000                       | 1.400               | € 2.399                            | € 3.358.732                         | € 167.937                               |
| Duur twee-onder-een-kap                     | Vrije sector | 6          | € 1.440.000                       | 576                 | € 2.399                            | € 1.383.879                         | € 230.313                               |
| Duur twee-onder-een-kap levensloopbestendig | Vrije sector | 10         | € 1.860.000                       | 744                 | € 2.399                            | € 1.784.926                         | € 178.493                               |
| Vrijstaand                                  | Vrije sector | 13         | € 3.600.000                       | 1.440               | € 2.399                            | € 3.454.696                         | € 230.313                               |
| Vrije sector appartementen                  | Vrije sector | 12         | € 840.000                         | 336                 | € 2.399                            | € 806.096                           | € 67.175                                |
| <b>Totaal</b>                               |              | <b>193</b> | <b>€ 15.907.500</b>               | <b>6.363</b>        |                                    | <b>€ 15.255.439</b>                 | <b>€ 79.096</b>                         |

#### Tabel Bruto kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie

-

Er worden enkel grondopbrengsten gerealiseerd op het eigendom van de Rooms Katholieke Parochie Heilige Familie Jezus, Maria en Jozef, zodoende worden de hiervoor genoemde kosten enkel verhaald op deze eigenaar en is een kosten overzicht van per eigenaar niet van toepassing.

-

Het bedrag van deze bijdrage wordt, tot de datum van verlening van de kostenverhaalbeschikking, vermeerderd met de rente zoals genoemd in de tabel van artikel 9.12.

-

Om in de kostenverhaalsbeschikking tot de netto-kostenverhaalsbijdrage te komen moet nog een aftrek plaatsvinden van de onderdelen van de inbrengwaarden van gronden en eventueel te slopen opstellen en het vrijmaken van rechten en lasten (onderdeel B1 respectievelijk B2 van de kostensoortenlijst en van kosten die (voorafgaande aan de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking) gemaakt zijn voor de betreffende kavel; het betreft de onderdelen B3 en B4 van de kostensoortenlijst, bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

### **Artikel 10.1 Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit**

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit adviseert het college over activiteiten met betrekking tot gemeentelijke monumenten. Het college kan afwijken van het advies van de adviescommissie. De afwijzing moet voorzien zijn van een deugdelijke motivering.

### **Artikel 10.2 Advies Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Leusden**

Bij een ontvankelijke aanvraag bepaalt het college binnen welke termijn het advies van de adviescommissie wordt verwacht. Er geldt een adviestermijn van vier weken als het college geen termijn voor het geven van advies heeft gesteld.

### **Artikel 13.1 Lopende procedures besluiten op aanvraag of ambtshalve**

Dit artikel bevat het overgangsrecht voor procedures (zoals de behandeling van een aangevraagde omgevingsvergunning) die lopen tijdens de inwerkingtreding van een wijziging van dit omgevingsplan. Het is een generieke overgangsregeling voor alle toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. De regeling sluit aan bij de algemene lijn voor overgangsrecht die het Rijk in de Invoeringswet Omgevingswet heeft opgenomen. Een generieke regeling heeft als voordeel dat er een standaard systematiek is voor het overgangsrecht, en dat er bij toekomstige planwijzigingen een basis ligt voor passend overgangsrecht. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn, zal er voor een planwijziging aanvullend overgangsrecht nodig zijn. Dat aanvullende overgangsrecht landt in afdeling 20.2. Het overgangsrecht geldt niet voor lopende handhavingsbesluiten; daarvoor is een specifieke regeling opgenomen in artikel 20.8 (lex specialis).

In het eerste lid is geregeld dat op alle lopende aanvragen het oude recht van toepassing blijft. Het oude recht betekent: het recht zoals dat gold direct voorafgaand aan de planwijziging. Bij bijvoorbeeld de integratie van een bestemmingsplan in het nieuwe deel van het omgevingsplan, houdt het oude recht dus in: het bestemmingsplan zoals dat direct voorafgaand aan de planwijziging gold in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het tweede en derde lid bevatten het overgangsrecht voor ambtshalve besluiten (dus niet op aanvraag). Dat kunnen bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften zijn die op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden gesteld. Het aangrijpingspunt voor het overgangsrecht hangt af van de voorbereidingsprocedure. Bij de uitgebreide procedure is het overgangsrecht van toepassing op ambtshalve besluiten waarvan het ontwerpbesluit voorafgaand aan de planwijziging ter inzage is gelegd. Bij de reguliere procedure is het overgangsrecht van toepassing als voorafgaand aan de planwijziging aan de betreffende belanghebbende conform artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid is geboden om diens zienswijze naar voren te brengen.

Zodra het besluit van kracht wordt of, als beroep open staat, het besluit onherroepelijk is, geldt het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 20.6 en verder.

### **Artikel 13.2 Overgangsrecht vergunningplichtige activiteiten**

Dit artikel bevat het overgangsrecht voor vergunningen die golden direct voorafgaand aan een wijziging van dit omgevingsplan. Het is een generieke overgangsregeling voor alle toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. De regeling sluit aan bij de algemene lijn voor overgangsrecht die het Rijk in de Invoeringswet Omgevingswet heeft opgenomen. Een generieke regeling heeft als voordeel dat er een standaard systematiek is voor het overgangsrecht, en dat er bij toekomstige planwijzigingen een basis ligt voor passend overgangsrecht. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn, zal er voor een planwijziging aanvullend overgangsrecht nodig zijn. Dat aanvullende overgangsrecht landt in afdeling 20.2. Het overgangsrecht voor lopende procedures is opgenomen in artikel 20.1.

Net als in de Invoeringswet Omgevingswet, is de lijn in dit artikel dat vergunningen uit het verleden worden gelijkgeschakeld met het opvolgende besluit op grond van het gewijzigde omgevingsplan. Bij activiteiten die voorafgaand aan en na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan vergunningplichtig zijn, wordt de bestaande vergunning (bijvoorbeeld op grond van een verordening of op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan) gelijkgeschakeld met een omgevingsvergunning op grond van het nieuwe deel van het (gewijzigde) omgevingsplan. Als de activiteit na de

planwijziging niet meer vergunningplichtig is, worden de voorschriften van de bestaande vergunning gelijkgeschakeld met maatwerkvoorschriften op grond van het nieuwe deel van het (gewijzigde) omgevingsplan. In het algemeen bestaat de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen op grond van dit omgevingsplan. In specifieke gevallen kan deze bevoegdheid zijn uitgezet. Mocht dat het geval zijn, dan vervalt de oude vergunning en blijven de voorschriften niet als maatwerkvoorschrift voortbestaan.

### **Artikel 13.3 Overgangsrecht meldingen, kennisgevingen en maatwerkvoorschriften**

Dit artikel bevat het overgangsrecht voor andere besluiten of rechtsfeiten dan vergunningen, die golden direct voorafgaand aan een wijziging van dit omgevingsplan. Het is een generieke overgangsregeling voor alle toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. De regeling sluit aan bij de algemene lijn voor overgangsrecht die het Rijk in de Invoeringswet Omgevingswet heeft opgenomen. Een generieke regeling heeft als voordeel dat er een standaard systematiek is voor het overgangsrecht, en dat er bij toekomstige planwijzigingen een basis ligt voor passend overgangsrecht. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn, zal er voor een planwijziging aanvullend overgangsrecht nodig zijn. Dat aanvullende overgangsrecht landt in afdeling 20.2. Het overgangsrecht voor lopende procedures is opgenomen in artikel 20.1.

Net als in de Invoeringswet Omgevingswet, is de lijn in dit artikel dat besluiten of rechtsfeiten uit het verleden worden gelijkgeschakeld met het opvolgende besluit of rechtsfeit op grond van het gewijzigde omgevingsplan. Zo bepaalt het eerste lid dat meldingen en kennisgevingen die voorafgaand aan de planwijziging zijn ingediend, gelden als meldingen op grond van het nieuwe deel van het (gewijzigde) omgevingsplan, als de betreffende activiteit op grond van dat nieuwe deel meldingsplichtig is. Het tweede lid bepaalt hetzelfde voor activiteiten waarvoor op grond van het nieuwe deel een informatieplicht geldt. Het derde lid heeft betrekking op voorheen vergunningplichtige activiteiten, die na de planwijziging meldingsplichtig zijn. En het vierde lid bevat de gelijkschakeling van maatwerkvoorschriften die golden voorafgaand aan de planwijziging met maatwerkvoorschriften op grond van het nieuwe deel van het (gewijzigde) omgevingsplan.

### **Artikel 13.4 Overgangsrecht handhavingsbesluiten**

Dit artikel bevat het overgangsrecht voor handhavingsbesluiten die zijn genomen direct voorafgaand aan een wijziging van dit omgevingsplan. Het is een generieke overgangsregeling voor alle toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. De regeling sluit aan bij de algemene lijn voor overgangsrecht die het Rijk in de Invoeringswet Omgevingswet heeft opgenomen. Een generieke regeling heeft als voordeel dat er een standaard systematiek is voor het overgangsrecht, en dat er bij toekomstige planwijzigingen een basis ligt voor passend overgangsrecht. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn, zal er voor een planwijziging aanvullend overgangsrecht nodig zijn. Dat aanvullende overgangsrecht landt in afdeling 20.2.

Net als in de Invoeringswet Omgevingswet, blijft op handhavingsbesluit het oude recht van toepassing totdat het handhavingstraject volledig is afgerond. Het oude recht betekent: het recht zoals dat gold direct voorafgaand aan de planwijziging. Bij bijvoorbeeld de integratie van een bestemmingsplan in het nieuwe deel van het omgevingsplan, houdt het oude recht dus in: het bestemmingsplan zoals dat direct voorafgaand aan de planwijziging gold in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

### **Artikel 13.5 Eerbiedigende werking bouwwerken**

Het overgangsrecht in dit artikel sluit aan bij het overgangsrecht dat op grond van het voormalige Besluit ruimtelijke ordening verplicht in bestemmingsplannen moest worden opgenomen. Het artikel regelt dat bestaande, legale bouwwerken (of bouwwerken die in aanbouw zijn of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend) mogen blijven bestaan en mogen worden herbouwd, vernieuwd of veranderd, ook al past het bouwwerk niet in het gewijzigde omgevingsplan. Voorwaarde is dat de afwijking van de omgevingsplanregels bij het bouwen niet verder worden vergroot.

### **Artikel 13.6 Eerbiedigende werking activiteiten met gebruiksruimte**

Het overgangsrecht in dit artikel sluit aan bij het overgangsrecht dat op grond van het voormalige Besluit ruimtelijke ordening verplicht in bestemmingsplannen moest worden opgenomen. Het artikel

regelt dat bestaande, legale activiteiten met gebruiksruimte mogen worden voortgezet, ook al zijn ze in strijd met de regels in het nieuwe deel van het (gewijzigde) omgevingsplan over dergelijke activiteit. Voorwaarde is dat de activiteit niet wordt gewijzigd in een andere activiteit met gebruiksruimte. Zo mag een bestaande detailhandelsactiviteit dus wel worden aangepast, maar mag op de betreffende locatie niet een horeca-activiteit worden gestart. In de specifieke regels van afdeling 5.3 van dit omgevingsplan kunnen afwijkingen op dit overgangsrecht worden opgenomen (lid 4).

### **Artikel 13.7 Voorrangsbepaling tijdelijk deel omgevingsplan**

In dit artikel zijn voorrangsbepalingen opgenomen voor thematische activiteiten die met de basisregeling van het Omgevingsplan Smallingerland zijn opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Die regels hebben voorrang op het tijdelijke deel van het omgevingsplan (met name de regels van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en vergelijkbare ruimtelijke besluiten). In het eerste lid is bepaald dat de regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken in het tijdelijke deel van het omgevingsplan niet meer gelden, voor zover in paragraaf 4.1.1 (thema bouwwerken) regels zijn opgenomen. In die afdeling worden ruimtelijke bouwactiviteiten geregeld, met verwijzing naar hoofdstuk 7. In het tweede lid is bepaald dat de regels over het maximaal aantal woningen wel van toepassing blijven. De reden hiervan is dat deze regels nog niet zijn omgezet in de genoemde paragrafen.

Het derde lid bepaalt dat de regels over andere activiteiten dan het bouwen en in stand houden van bouwwerken (dus met name de regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken) niet van toepassing zijn voor zover daarover regels zijn gesteld in Paragraaf 4.1.2 tot en met Paragraaf 4.1.7. Dat zijn onder andere activiteiten als het wijzigen van woonruimte, het veranderen van monumenten, het kappen van bomen, parkeren en activiteiten in archeologisch waardevol gebied. Regels over deze activiteiten uit onder meer paraplubestemmingsplannen gelden dus niet meer.

De reden voor deze voorrangsbepaling is dat bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten nog niet volledig zijn omgezet met de basisregeling. De regels over activiteiten met gebruiksruimte (zoals horeca-activiteiten, bedrijfsmatige activiteiten, maatschappelijke activiteiten, etc.) zullen pas met latere gebiedsgerichte wijzigingsbesluiten worden omgezet naar het nieuwe deel. Als dat is gebeurd, kan de zogeheten 'pons' worden gezet en zijn alle regels uit bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten niet meer van toepassing. Deze voorrangsbepaling kan op dat moment ook vervallen.

## Motivering

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Uit meerdere beleidsdocumenten blijkt dat er binnen de gemeente Leusden behoefte is aan nieuwe woningen. In 2021 is in de 'Update Woonvisie 2016' aangegeven dat Leusden na 2025 gemiddeld 105 woningen per jaar wil bouwen om aan de eigen woningvraag te voldoen. Rond 2025 is de planbare woningbouw zo goed als gereed en zijn nog alleen enkele binnenstedelijke locaties voor toekomstige woningbouw beschikbaar. Om in de periode 2024-2030 1.000 nieuwe woningen te kunnen realiseren is gezocht naar nieuwe zoekgebieden voor woningbouw.

Achterveld Noordoost is door de gemeenteraad van Leusden aangewezen als één van de zoekgebieden voor woningbouw na 2025. Dit is een gebied met een oppervlakte van circa 11,6 hectare, wat momenteel volledig uit agrarisch gronden bestaat. De wens is om hier maximaal 193 woningen te realiseren. Het beoogde woonprogramma is divers, met passende woonmilieus en woningtypes voor verschillende doelgroepen, waarbij de focus ligt op betaalbare woningen. Met de bouw van woningen in Achterveld Noordoost is de continuering van de woningbouw in de gemeente Leusden geborgd.

Het voornemen past niet binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevings-plan worden genomen. Ten behoeve van de omgevingsplanwijziging is het noodzakelijk te motiveren of de beoogde ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering toont dit aan.

#### 1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen ten noorden van de kern Achterveld, in het oostelijk deel van de gemeente Leusden. Het gebied grenst aan de bestaande woningen van Achterveld en de nieuwe woonbuurt 'Mastenbroek 2' die momenteel in ontwikkeling is. Navolgende afbeeldingen tonen respectievelijk de ligging van Achterveld Noordoost ten opzichte van de bestaande kern Achterveld en de globale begrenzing. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij onderhavig project.



Globale ligging van de nieuwe woonwijk Achterveld Noordoost

Bron: PDOK Viewer, bewerking SAB

#### 1.3 Leeswijzer

Voorliggende motivering is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied en de beoogde toekomstige situatie. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden.

### 2 Projectbeschrijving

## 2.1 Huidige ruimtelijke situatie

De ontwikkellocatie Achterveld Noordoost is gelegen ten noordoosten van de kern Achterveld in de gemeente Leusden. Het besluitgebied wordt aan de westzijde begrensd door de nieuwe woonwijk Mastenbroek 2, aan de zuidzijde door de Martinalaan en de bebouwing aan de Kerkdijk, aan de oostzijde door bedrijventerrein De Fliert en door weilanden. Aan de noordzijde ligt de provinciale grens tussen Utrecht en Gelderland.

De hoofdfuncties in de directe omgeving zijn wonen (ten westen en zuiden), agrarisch (ten noorden en oosten) en bedrijf (ten zuidoosten). Aan de west- en oostzijde wordt Achterveld Noordoost van de naastgelegen functies gescheiden door een strook van groen. De ligging en begrenzing van het besluitgebied is weergegeven op navolgende luchtfoto.



Huidige situatie ter plaatse van het globale besluitgebied

Bron: PDOK Viewer, bewerking door SAB

Het besluitgebied zelf valt momenteel nog onder het buitengebied van de gemeente Leusden. Het besluitgebied bestaat volledig uit agrarische percelen en is omzoomd door bomen. Hierdoor wordt het gebied beleefd als een verscholen kamer in het landschap. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het besluitgebied vanuit de lucht.



Luchtfoto in vogelvlucht vanuit het noorden

Bron: SAB



Zicht op het besluitgebied vanuit het oosten, met op de achtergrond de wijk Mastenbroek 2 die momenteel in ontwikkeling is

Bron: SAB

## 2.2 Huidige juridisch-planologische situatie

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Leusden, dus ook ter plaatse van het besluitgebied, het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Leusden. Hierin zijn onder andere ruimtelijke regels uit instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan of de beheersverordening), regels uit lokale verordeningen over erfgoed, geurhinder, regenwater en grondwater, en de bruidsschat (rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan) opgenomen. Ter plaatse van het besluitgebied maken drie voormalige bestemmingsplannen, namelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' en 'Parapluplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing' onderdeel uit van het tijdelijke deel omgevingsplan.

### Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 december 2010. Het besluitgebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch gebied' (A). Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het besluitgebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', met besluitgebied rood omkaderd.

#### *Enkelbestemming 'Agrarisch gebied'*

De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijvigheid en extensieve openluchtrecreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen. Binnen elk bouwperceel mag uitsluitend de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd, waaronder ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

#### *Parapluplan 'Cultureel Erfgoed'*

Op 2 juli 2020 is het parapluplan Cultureel Erfgoed vastgesteld. Via dit bestemmingsplan worden de waarden van cultuurhistorisch waardevolle objecten vastgelegd. Onderhavig besluitgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Objecten en ensembles die behoudenswaardig zijn hebben specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding. Hier is binnen het besluitgebied echter geen sprake van.

#### *Parapluplan 'Kamergewijze verhuur en woningsplitsing'*

Dit parapluplan is vastgesteld op 7 maart 2024. Het betreft een thematisch bestemmingsplan om te voorkomen dat ongewenste kamergewijze verhuur in woningen en woningsplitsing plaatsvindt. Doel is om leefbaarheid in de wijken te versterken en toezicht te kunnen houden op goede huisvesting.

#### *Bruidsschat*

De bruidsschat is een onderdeel van het omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk regels werden opgesteld. Dit zijn dus gedecentraliseerde regels. De regels gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen zonder geluidproductieplafonds (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5).

#### **Parapluplan 'Kamergewijze verhuur en woningsplitsing'**

Dit parapluplan is vastgesteld op 7 maart 2024. Het betreft een thematisch bestemmingsplan om te voorkomen dat ongewenste kamergewijze verhuur in woningen en woningsplitsing plaatsvindt. Doel is om leefbaarheid in de wijken te versterken en toezicht te kunnen houden op goede huisvesting.

#### **Bruidsschat**

De bruidsschat is een onderdeel van het omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk regels werden opgesteld. Dit zijn dus gedecentraliseerde regels. De regels

gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen zonder geluidproductieplafonds (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5).

### 2.3 Toekomstige situatie

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor Achterveld Noordoost was het document 'Kaders en randvoorwaarden Achterveld Noordoost' [1] Gemeente Leusden (2025) Kaders en randvoorwaarden Achterveld Noordoost, 15 april 2025. Vastgesteld door het College de basis (zie Bijlage 1: Kaders en randvoorwaarden Achterveld Noordoost bij voorliggende motivering). Doel van dit document was de leidende principes voor de beoogde ontwikkeling vast te leggen en richting en houvast te geven bij de verdere stedenbouwkundige planuitwerking. De kaders en randvoorwaarden uit het document dienen te fungeren als toetsingskader bij de beoordeling van het stedenbouwkundig plan en het woningbouwprogramma. Het gaat dan om thema's als: stedenbouw en beeldkwaliteit, woningbouwprogramma, voorzieningen, groen, water, en verkeer en parkeren.

Het stedenbouwkundig plan is vervolgens gemaakt door SAB. Hierin zijn al deze eerdergenoemde thema's uitgewerkt op basis van de kaders en randvoorwaarden. Navolgende afbeelding toont het concept van het stedenbouwkundig plan voor de toekomstige situatie in het gebied.

#### Stedenbouw en beeldkwaliteit

Achterveld Noordoost is opgebouwd uit vier velden: veld 1 zuidwest, veld 2 noordwest, veld 3 noordoost en veld 4 zuidoost (zie navolgende afbeelding). Qua woningdichtheid wordt uitgegaan van circa 25 woningen per hectare. Dit is vergelijkbaar met de naastgelegen wijk Mastenbroek 2. Qua sfeer wordt gezocht naar een landschappelijke, groen-dorpse setting. Grote gebouwcomplexen zijn daarom niet passend. Wel biedt het stedenbouwkundig plan ruimte aan kleinschalige appartementencomplexen bestaande uit 4 bouwlagen, met incidenteel een accent van 5 bouwlagen.



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)

Bron: SAB

#### Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat in totaal uit 193 woningen. Hiervan zijn 129 woningen grondgebonden en 64 appartementen. Indien gekeken wordt naar de prijsklassen, dan worden 59 woningen in het sociale segment gerealiseerd (30,1%), 71 in de betaalbare klasse (36,7%) en 63 in de vrije sector (33,2%). De betaalbare klasse bestaat uit betaalbare huur, betaalbaar laag en betaalbaar midden..

#### Groen

Er worden vier woonvelden gecreëerd, met daartussen groene ruimten met zicht op de boomsingels en de agrarische omgeving. Daardoor liggen nagenoeg alle woningen aan kwalitatief groen. De hoofdstructuur van de wijk sluit aan op structuren uit de omgeving. Zo wordt de groene structuur aan de noordzijde van

de naastgelegen in aanbouw zijnde buurt Mastenbroek 2 doorgetrokken in Achterveld Noordoost, tot aan de groene 'driehoek' (paardenwei) aan de zuidzijde van de wijk.

Het landschap wordt naar binnen gehaald met een groene natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van het landschap zal afwisselend zijn met opgaande begroeiing, boomgroepen en solitair, en een wat ruigere, natuurlijke invulling van het maaiveld. De parkeercoffers in het besluitgebied worden ingepast met hagen en de boomspiegels en groenvakken met bloemrijke invulling.

De groene omgeving van Achterveld Noordoost vormt een goede habitat voor verschillende dieren. Ter bevordering van de biodiversiteit is natuurinclusief bouwen uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Achterveld Noordoost. De beplanting in de openbare ruimte wordt eveneens gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit.

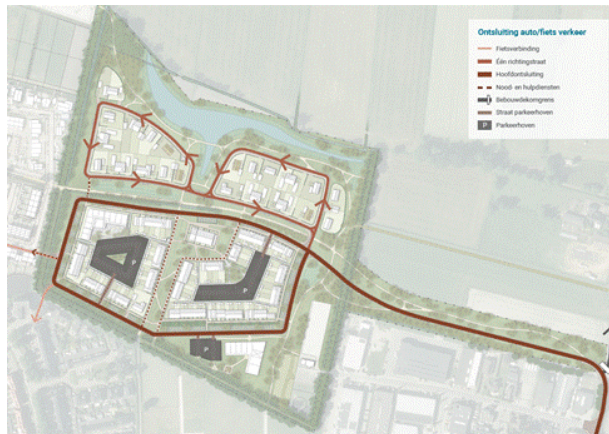
### Water

Hemelwater wordt opgevangen in de natuurlijk vormgegeven wadi's waarbij het vertraagd wordt afgevoerd naar de Jannendorperbeek. Deze wadi's hebben een gevarieerde inrichting, met een ruige inrichting met veel beplanting en bomen langs de randen. De watergang aan de noordzijde van het besluitgebied is hier een voorbeeld van. De wadi's worden multifunctioneel ingericht. Om water tijdelijk op te vangen, maar ook als informele speelplek of voor beplanting. De hoofdfunctie van de wadi's, is het vasthouden en tijdelijk bergen van water. De multifunctionaliteit is daarop afgestemd.

### Verkeer

De buurt staat via langzaam verkeersverbindingen in directe verbinding met de omliggende buurten en de kern van Achterveld met bijbehorende functies. De hoofdontsluiting loopt vanaf de oostelijke zijde door langs de twee zuidelijke velden. Deze weg geeft ook toegang tot de parkeerhoven. De noordelijke velden worden ontsloten via een eenrichtingsstraat die aansluit op de hoofdontsluitingsweg. Langs alle doorgaande, niet doodlopende, straten wordt een voetpad gerealiseerd.

De calamiteitenuitgang bevindt zich aan de zuidwestelijke hoek van het besluitgebied.



Ontsluiting auto/fietsverkeer Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)

Bron: SAB

### Parkeren

Zoals hierboven aangegeven zijn in twee bouwvelden parkeerhoven voorzien. Daarnaast wordt in deze twee velden ook plekken voor haaksparkeren aan de straat mogelijk gemaakt. Deze parkeerplekken liggen verspreid langs de randen. In de noordelijke velden worden parkeerplekken aan de straat gerealiseerd. Het parkeren zal zowel op eigen terrein als in het openbare gebied plaatsvinden.

## 2.4 Strijdigheden met het tijdelijke omgevingsplan

De bouw en het gebruik van woningen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke Omgevingsplan van de gemeente Leusden. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009, die onderdeel

uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, is ter plaatse van de agrarische bestemming regulier wonen niet toegestaan.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Bkl. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

De ontwikkeling past derhalve niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld.

### 3 Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van 193 woningen. Het woonprogramma is erg divers, zowel in woningtype als prijscategorie. Er is sociale huur, betaalbare huur, goedkope koop, betaalbare koop en dure koop voorzien. Op die manier speelt het project in op de gevarieerde woonbehoefte in de gemeente. Bij de gebiedsinrichting is zo veel mogelijk rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van het landschap en het karakter van de kern Achterveld en uitbreiding Mastenbroek 2. Op die manier sluit de ontwikkeling van Achterveld Noordoost aan bij het bestaande karakter van het gebied. Woningen zijn in de nabijheid van groen voorzien. Daarmee ontstaat er een aangename groene woonomgeving voor toekomstige bewoners. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter, met toevoeging van bomen en andere groene elementen en speelvoorzieningen. Daarmee is er ruimte voorzien voor klimaatadaptatieve maatregelen. Verder worden de woningen toekomstbestendig en duurzaam gebouwd. Voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

##### 3.1.2 Instructieregels rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden

- voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
  - regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
  - regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.

### Toetsing

Raadpleging van het Omgevingsloket toont aan dat er in het besluitgebied op basis van het Bkl twee gebiedsaanwijzingen van toepassing zijn:

- Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren;
- Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra.

In het project wordt geen windturbine gebouwd en geen hyperscale datacentrum ontwikkeld. De beschreven regels zijn daarmee niet relevant voor het project. Het voor-nemen is daarmee niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. De essentie van de laddertoets is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten.

### Toetsing

Het voornemen bestaat om 193 nieuwe wooneenheden te realiseren op agrarische gronden. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking <sup>[2] SAB (2025) Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking Achterveld Noordoost, 14 augustus 2025.</sup> doorlopen (Bijlage 3: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking bij deze motivering). In deze toets is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het marktgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd buiten stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

#### 3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

De landelijke overheid heeft op 11 maart 2022 de Nationale woon- en bouwagenda vastgesteld. Reden hiervoor is dat Nederland behoefte heeft aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. Deze opgave is echter complex en vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Het Rijk bundelt daarom de krachten samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale woon- en bouwagenda te realiseren. Daarbij neemt het Rijk de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale woon- en bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samen-

hang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor ieder-een.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

### **Beoordeling initiatief**

De beoogde realisatie van 193 nieuwe woningen, met een gevarieerd woningbouwprogramma, draagt bij uitstek bij aan de ambities en doelstellingen uit de Nationale woon- en bouwagenda. Door de ontwikkeling van Achterveld Noordoost tot woongebied wordt het woningaanbod uitgebreid en daarmee de beschikbaarheid vergroot (kerndoel 1). Bovendien is in het programma rekening gehouden met betaalbaarheid, door tweederde betaalbaar te maken. Daarmee sluiten de woonlasten beter aan bij het inkomen (kerndoel 2). Tot slot biedt het project ruimte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Zo zijn er levensloopbestendige woningen voorzien, woningen die bij uitstek geschikt zijn voor ouderen. Tevens wordt er ook specifiek voorzien in kleinere woningen voor starters en woningen voor doorstromers. Daarmee wordt aansluiting gevonden bij kerndoel 3. Gelet op het voorgaande is onderhavig project volledig in lijn met de Nationale woon- en bouwagenda.

#### ***3.1.5 Conclusie rijksbeleid***

Voorliggend project is in overeenstemming met het rijksbeleid.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### ***3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening provincie Utrecht***

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld op 1 januari 2024. De omgevingsvisie beschrijft een provincie waarin de bevolkingsdruk hoog is en toeneemt. Dit gegeven is belangrijk voor de omgevingsvisie. Alle ontwikkelingen dienen op een evenwichtige en samenhangende manier te gebeuren. Door groei van het inwoneraantal zullen meer woningen nodig zijn, zal meer werk nodig zijn en zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Tegelijkertijd dienen de zaken die omgevingskwaliteit belichamen, zoals de waterwinning, het cultuurlandschap en de natuur, niet in de verdrukking te raken.

De Omgevingsverordening provincie Utrecht (in werking sinds 1 september 2024) richt zich net als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Utrecht. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

### **Toetsing**

In het navolgende worden de relevante gebiedsaanduidingen en bijbehorende regelgeving besproken die van toepassing zijn op het besluitgebieden relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling:

**Houtopstand:** Er geldt binnen het gebied 'houtopstand' zoals aangewezen in de omgevingsverordening een meldingsplicht bij het vellen van houtopstanden. De meldingsplicht geldt niet voor het maken van verjongingsgaten of het verwijderen van natuurherstel. Er worden houtopstanden geveld met voorliggend plan, maar van beide gevallen is geen sprake. Er geldt dus een meldplicht. De melding, zoals bedoeld in artikel 11.126 van het Besluit activiteiten leefomgeving, bevat ten minste:

- als degene die de activiteit verricht geen eigenaar is van de grond waar de houtopstand staat: contactgegevens van de grondeigenaar;
- een situatietekening van de locatie van de te kappen houtopstand, waaronder ten minste een topografische kaart schaal 1:25.000 en de kadastrale percelen;
- de oppervlakte van de velling in are en, als het rijbeplanting betreft, het aantal bomen;

- de boomsoort;
- de leeftijd van de houtopstand;
- de reden van de velling; en
- de wijze van herbeplanting.



*Gebied Houtopstand Omgevingsverordening provincie Utrecht met besluitgebied zeer globaal rood omkaderd*

Bron: omgevingsloket

Voor herbeplanting zijn specifieke eisen geformuleerd in artikel 6.17 en 6.18.

Het besluitgebied ligt buiten de gemeentelijke bebouwingscontour houtkap. In de provincie Utrecht moet je het vellen van bomen melden bij de provincie en geldt een herbeplantplicht. In het midden van het gebied worden een aantal bomen gekapt. Deze worden ruimschoots gecompenseerd. Onder andere wordt de bomenrij in het midden van het gebied horizontaal uitgebreid door het hele gebied. Daarnaast worden er rondom de bouwvlakken veel nieuwe bomen geplant. De ontwikkeling van de woonwijk Achterveld Noordoost creëert hiermee een kans om het landschap te versterken.



Te kappen bomen

Bron: SAB

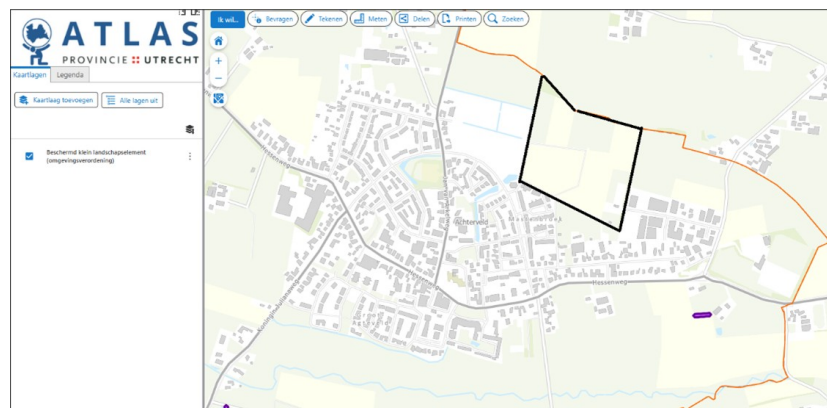


Ontwerp met bomenbeplanting

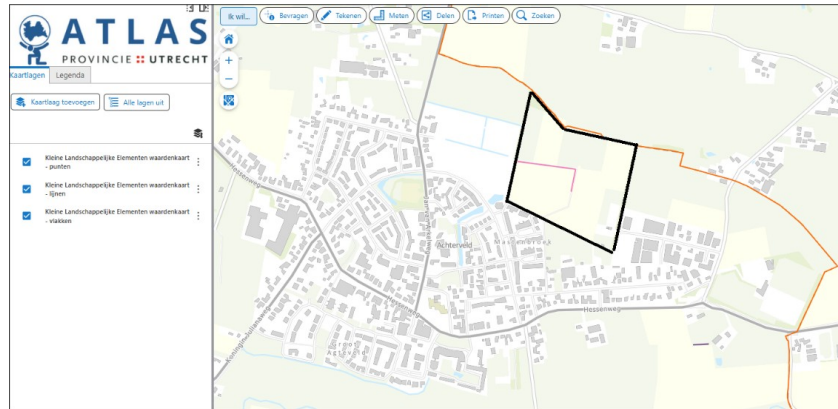
Bron: SAB

### *Kleine Landschappelijke Elementen*

Kleine landschapselementen geven het landschap karakter en zijn belangrijk voor het landschap en de natuur in de provincie Utrecht. En daarmee voor een gezonde en prettige leefomgeving. Daarom inventariseert de Provincie Utrecht periodiek hoe ze eraan toe zijn. Kleine landschapselementen zijn echter niet alleen belangrijk, ze zijn ook kwetsbaar. Bijzondere bomen, struiken en bosjes worden gekapt, poeltjes gedempt, er ontstaan "gaten in het landschap" en de kleine landschapselementen die overblijven, zijn er niet altijd goed aan toe. Om deze neerwaartse trend te stoppen, heeft de provincie Utrecht een Waardenkaart beschermde kleine landschapselementen gemaakt. Op deze kaart staan de beschermde kleine landschapselementen die niet meer beschadigd of vernietigd mogen worden.



In het besluitgebied bevinden zich geen beschermde Kleine Landschappelijke Elementen, zie onderstaande afbeelding.



**Kernrandzone:** er gelden specifieke eisen ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij verstedelijking in het gebied. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnenvelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

De motivering van een omgevingsplan bevat:

- een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan;
- een beschrijving van de in het besluitgebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur; en
- en beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

De ontwikkeling is ruimtelijke nauwkeurig ingepast, zoals blijkt uit het stedenbouwkundig plan, dat is uitgewerkt op basis van de Kaders en randvoorwaarden. Zie hoofdstuk 2 van voorliggende motivering, evenals Bijlage 1: Kaders en randvoorwaarden Achterveld Noordoost bij deze motivering. Tevens is er een inrichtingsplan opgesteld en het Beeldkwaliteitsplan wordt juridisch-planologisch geborgd in de regels bij onderhavig plan.

**Klein open bodemenergiesysteem:** Er is geen omgevingsvergunning vereist voor het aanleggen of gebruiken van een open bodemenergiesysteem, indien de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken niet meer bedraagt dan 10 m<sup>3</sup>/u. Mocht dit er toch meer grondwater worden onttrokken, dan zal er een vergunning aangevraagd moeten worden.

**Landschap Gelderse Vallei:** Bij ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de ter plaatse voorkomende kernkwaliteiten. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in Landschap bevat:

- regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
- geen regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.

De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de Bijlage XVI Kernkwaliteiten landschap bij de provinciale verordening. Voor het landschap Gelderse Vallei worden onder andere de volgende kernkwaliteiten omschreven:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- grebbelinie;

- overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Ook hiervoor geldt dat de ontwikkeling nauwkeurig is ingepast in het bestaande landschap. Zie hoofdstuk 2 van voorliggende motivering, evenals Bijlage 1: Kaders en randvoorwaarden Achterveld Noordoost bij deze motivering.

Waterschap Vallei en Veluwe buiten de bebouwde kom: Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren worden ingericht, geldt voor het gebied als omgevingswaarde een gemiddelde kans op overstroming van 1 keer per 10 jaar. Daar is bij het ontwerp rekening mee gehouden (zie paragraaf 4.10).

Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk' (Artikel 9.15)

Het is mogelijk om binnen de aanduiding 'Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk' woningbouw te realiseren, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken of is opgenomen in de Bijlage XIX Wonen;
- b. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;
- c. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- d. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie;
- e. de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
- f. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

Tevens moet de motivering van een omgevingsplan een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

In de volgende paragraaf (3.2.2) komt het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Provincie Utrecht aan bod (punt a). Achterveld Noordoost is hierin opgenomen. Achterveld Noordoost is een uitbreiding van de bestaande kern en wordt hier direct op aangesloten (punt b).

De ontwikkeling zal niet leiden tot bodemdaling (punt c).

Om te komen tot een evenwicht tussen de lokale en regionale groenontwikkeling (punt d en e) en de omvang van de woningbouw is het document 'Groen Groeit Mee' opgesteld.

De wijk is ontworpen met aandacht voor de nieuwe kernrandzone (punt f) en ten behoeven van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Vervolgens gelden er ter plaatse van het besluitgebied ook een aantal aanduidingen waar rekening mee gehouden dient te worden, maar waar bij voorliggende ontwikkeling geen sprake van is. Het betreffen de volgende aanduidingen;

Agrarisch bedrijf: Er zijn aanvullende regels voor het ontwikkelen van agrarische bedrijven ter plaatse.

Buffer luchtvaartterrein: Er gelden regels voor het nieuw vestigen van een luchtvaartterrein.

Detailhandel buiten bestaand winkelgebied: er gelden aanvullend eisen bij het nieuw vestigen of uitbreiden van detailhandel.

Energie uit biomassa landelijk gebied: Er zijn aanvullende regels voor de realisatie van ontwikkelingen op het gebied energie uit biomassa.

Gebied landschappelijke waarden: Er gelden regels voor het plaatsen en behouden van borden, spandoeken, vlaggen, informatiezuilen en vergelijkbare objecten in het gebied.

Gebied ligplaatsen: Er gelden regels voor activiteiten met woonschepen, vaartuigen, andere drijvende voorwerpen, havens en aanlegplaatsen.

Matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad: Er dient rekening gehouden te worden met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de grondwaterwinning voor menselijke consumptie. Er is geen bodemwarmtesysteem voorzien.

Gebied saneringsregels voor grondwater: Het is verboden zonder omgevingsvergunning verontreinigd grondwater met een onaanvaardbaar verspreidingsrisico te saneren.

Glastuinbouw niet toegestaan: Er zijn regels voor de aanleg van glastuinbouw.

Kleine windturbine: Er gelden aanvullende regels voor de realisatie van windturbines.

Landelijk gebied: Er zijn regels voor het storten van materialen en het inrichten van een stortplaats.

Luchtvaartterrein: Er gelden regels voor het nieuw vestigen van een luchtvaartterrein.

Recreatiewoning: Er gelden regels die het recreatief gebruik van recreatiewoningen en bijbehorende gronden garanderen en omvorming van deze recreatiewoningen en gronden ten behoeve van permanente bewoning uitsluiten.

Uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk: er gelden specifieke eisen bij de uitbreiding van een bedrijventerrein.

Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk: Het is mogelijk om binnen deze aanduiding een eenmalige en tijdelijke uitbreiding tot maximaal 50 flexwoningen per kern te realiseren, mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden.

Windenergie: Er gelden regels voor de realisatie van windturbines.

Zonneveld: Er gelden regels ten aanzien van de realisatie van opwekking van zonne-energie.

### 3.2.2 Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in haar Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 een kwantitatief woningbouwprogramma opgenomen voor de gehele provincie. De voortgang van dit woningbouwprogramma wordt gemonitord en indien nodig herijkt op basis van de dan bekende gegevens en inzichten. Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties. Het programma is in samenspraak met de gemeenten tot stand gekomen. In onderstaande tabel zijn de benodigde aantallen woningen per regio in de provincie Utrecht voor de perioden 2023-2030 en 2023-2040 weergegeven. Hieruit blijkt dat in de komende jaren (tot en met 2030) het woningtekort in de regio Amersfoort (waar de gemeente Leusden binnen valt) toeneemt tot 14.300-17.400 woningen. Vervolgens blijft ook in de periode 2030-2040 deze stijging zichtbaar en is de verwachte toename tussen 2023 en 2040 tussen de 28.800 en 31.800 woningen.

|                                     | Regio Amersfoort | Regio Foodvalley | Regio U10     | Provincie Utrecht |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Bandbreedte 2023 t/m 2030 (8 jaar)  | 14.300-17.400    | 4.800-5.300      | 41.300-59.300 | 60.050-82.000     |
| Bandbreedte 2023 t/m 2040 (18 jaar) | 28.800-31.800    | 10.400-10.900    | 76.400-94.300 | 115.600-137.100   |

Woningbehoefte per woonregio

Bron: Provincie Utrecht

### Toetsing

In het Provinciaal Programma zijn een aantal woonlocaties opgenomen die de komende jaren worden ontwikkeld. Voorliggende ontwikkeling, Achterveld Noordoost, is hierin opgenomen. In het programma is opgenomen dat er in totaal 175 woningen voorzien zijn met de mogelijkheid voor een eenmalige toevoeging van 10 %. In Achterveld Noordoost wordt daarvan gebruik gemaakt en zullen 193 woningen ge-

realiseerd worden, waarvan in elk geval 100 woningen in de periode tot en met 2030 en 75 woningen in de periode na 2030.

### 3.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid en de regelgeving uit de omgevingsverordening vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Woondeal regio Amersfoort 2022-2030

De woonregio Amersfoort heeft in de Woondeal de afspraak vastgelegd om de komende jaren (tot en met 2030) versneld 23.000 woningen te realiseren. Het grootste deel moet in de periode tot 2025 al opgeleverd worden. De regio geeft daarbij aan dat er tot 2030 net voldoende woningen in de plannen zijn opgenomen, maar dat veel plannen nog concreet gemaakt moeten worden. Het betreffen namelijk 'zachte' woningbouwplannen. Daarnaast is in de Woondeal ook de betaalbaarheidsopgave opgenomen waarbij geldt dat 2/3<sup>e</sup> van een nieuwe woningbouwontwikkeling betaalbaar moet zijn en 30% uit sociale huur moet bestaan.

#### Toetsing

De locatie Achterveld Noordoost is opgenomen in de Regionale Woondeal als uitbreidingslocatie. De gemeente Leusden heeft naar verwachting na 2025 nog slechts beperkt binnenstedelijke woningbouw-mogelijkheden. Voor de lokale vitaliteit, maar ook ten behoeve van de regionale woningbouwopgave, wordt daarom deze uitbreidingslocatie opgenomen, die gefaseerd zal worden ontwikkeld. In de Regionale Woondeal wordt uitgegaan van 175 woningen. Hierbij is het toegestaan om 10% van dit totaal af te wijken. De voorgenomen ontwikkeling betreft in totaal 193 woningen inclusief de 10% die toegestaan is. Het woonprogramma bestaat voor 66,8% uit betaalbare woningen. Van het totaal aantal woningen wordt 30,1% sociale huur. Dit sluit aan bij de afspraken uit de woondeal van de regio Amersfoort.

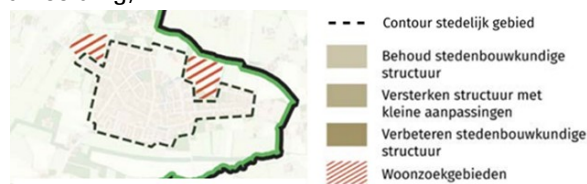
### 3.3.2 Conclusie

Het regionaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Leusden

Op 3 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Leusden de 'Omgevingsvisie gemeente Leusden: dynamische gemeente in een dynamische regio; Kwaliteit en vitaliteit voorop' vastgesteld. Hierin zijn ambities ten aanzien van thema's als wonen, bedrijvigheid, werkgelegenheid en economie, mobiliteit en groen, natuur en landschap opgenomen. Voor de realisatie van nieuwe woningen zijn woonzoekgebieden opgenomen (zie navolgende afbeelding).



Themakaart wonen

Bron: Omgevingsvisie gemeente Leusden

De ambitie van de gemeente is om een gevarieerder woningaanbod te gaan bouwen. Bij de bouw van nieuwe woningen dient er een manier gevonden te worden waarbij de groei wordt gecombineerd met het behouden en ontwikkelen van groen. Er wordt gekozen voor de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties in het buitengebied, middels een groene ontwikkelstrategie.

#### Toetsing

De ontwikkeling van de Achterveld Noordoost vindt plaats op het gebied dat in de Omgevingsvisie is aangewezen als woonzoekgebied. Het woningbouwprogramma uit voorliggend project is erg divers en sluit daarmee aan bij de doelstelling van de gemeente om gevarieerder te gaan bouwen. Voor het steden-

bouwkundig plan zijn de bestaande groenstructuren van het gebied zelf en de omgeving als startpunt genomen. Op die manier krijgt groen en water een centrale plek in Achterveld Noordoost.

### 3.4.2 Woonvisie gemeente Leusden 2025-2030

In de gemeentelijke woonvisie wordt ingegaan op de woonbehoefte van de inwoners van Leusden. De afgelopen jaren zijn de verwachtingen over de bevolkings- en huishoudensgroei op basis van landelijke data naar boven bijgesteld. Dit heeft een effect op de woonvraag in de gemeente. In de gemeentelijke woonvisie is gekeken naar de specifieke woningbehoefte, waarbij per woningtype is nagegaan in hoeverre er een theoretisch tekort is aan dit type woning. Hieruit blijkt dat er een tekort is van bijna alle woningtypen.

De gemeente geeft aan deze tekorten niet helemaal weg te kunnen werken. Daarom dienen keuzes gemaakt te worden voor welke doelgroepen met name gebouwd zal gaan worden. De keuze is om voornamelijk te bouwen voor doelgroepen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Het doel is immers om iedereen een goede bestaansbasis te bieden. Daarbij gaat het niet alleen om de aandachtsgroepen. Ook jongeren die (te) lang moet wachten voor een sociale huurwoning krijgen aandacht. En daarnaast de huishoudens die geen woning kunnen kopen, maar teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Tot slot wordt er ook gekeken naar ouderen. Passende woonruimte voor ouderen zorgt dat men langer zelfstandig kan wonen en dat meer woningen vrij komen door doorstroming. Daardoor krijgen meer woningzoekenden een kans.

#### Toetsing

Woningbouwlocatie Achterveld Noordoost is meegenomen in deze visie (ondergrens van 175 woningen), waarbij is aangegeven dat er onderzocht dient te worden of dit aantal in de toekomst nog verder uitgebreid kan worden. Sinds de vaststelling van deze woonvisie is dit aantal dus verder toegenomen tot 193 woningen. Met de ontwikkeling van Achterveld Noordoost is er sprake van een divers woningaanbod. Tweederde van de woningen zijn betaalbaar, waarbij 30% van het totaal sociale huur betreft. Er is een mix tussen grondgebonden woningen en appartementen. Bovendien zijn er specifiek woningen voor starters, doorstromers en ouderen. Hiermee sluit het woonprogramma van voorliggende ontwikkeling volledig aan bij de wensen en ambities uit de gemeentelijke woonvisie (zie ook de Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in Bijlage 3: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking bij voorliggende motivering).

### 3.4.3 Thuis in Leusden

Thuis in Leusden betekent ook dat mensen een netwerk hebben. Het opbouwen van sociale relaties – een verbindend netwerk – wordt dan ook steeds meer de rode draad in het beleid.

De gemeente werkt toe naar een samenleving waarin iedereen onbezorgd kan wonen: met een passend dak boven het hoofd, een sociaal netwerk om op terug te vallen, en een leefomgeving die veilig, gezond en toekomstbestendig is.

Voor het thema 'gemeenschap en netwerken' heeft gemeente Leusden de volgende opgaven:

- Een omgeving waarin je makkelijk met anderen in contact komt, naar elkaar omziet en elkaar tot steun kan zijn.
- Ook kunst en cultuur brengen mensen samen, zorgen voor ontmoeting en verbinding.
- Sport en bewegen (beter) benutten om vitaliteit en veerkracht van inwoners te vergroten.
- De wijkverenigingen stimuleren om een netwerk te zijn van en voor inwoners. Dit wil gemeente Leusden doen door met wijkverenigingen in gesprek te gaan over hoe zij hun inwoners een netwerk kunnen bieden en hoe zij inwoners die dat nodig hebben, kunnen en willen ondersteunen bij het opbouwen van een netwerk. Hiervoor biedt gemeente Leusden de (vrijwilligers van de) wijkverenigingen handvaten aan.

#### Toetsing

De wijk wordt dusdanig ingericht dat het uitnodigt om te bewegen en te sporten en elkaar tegen te komen. Doordat de wijk beperkt van omvang wordt zullen er geen specifieke voorzieningen gerealiseerd worden om elkaar te ontmoeten maar deze zijn wel in kern Achterveld aanwezig.

### 3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectenrapportage

#### 4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

#### 4.1.2 Toetsing

Onderhavig is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (nr. J11). Voor dit project geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een directe m.e.r.-plicht is voor projecten onder nummer J11 niet van toepassing.

Vanwege het feit dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling nodig. Deze m.e.r.-beoordeling<sup>[3]</sup> SAB (2025) M.e.r.-beoordeling Achterveld Noordoost, 7 november 2025 is uitgevoerd (Bijlage 4: M.e.r.-beoordeling bij deze motivering) en de navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

| Aspect                      | Beoordeling milieueffecten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natuur (gebiedsbescherming) | Op grond van het uitgevoerde stikstofonderzoek zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof uitgesloten. De aanleg- en gebruiksfasen leiden niet tot rekenresultaten hoger dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Negatieve gevolgen worden uitgesloten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Natuur (soortenbescherming) | Uit de verkennende fase (quickscan) bleek dat het besluitgebied potentiële verblijfplaatsen van of (essentieel) leefgebied van huismus, steenuil, kerkuil, das, steenmarter, konijn, ringslang en vleermuizen bevat. Daarnaast is waarschijnlijk sprake van het vellen van (een deel) van houtopstand. Hiervoor zijn tevens de regels afdeling 11.3 van het Bal van toepassing. Meldingsplicht bij de provincie is derhalve benodigd. Ervan uitgaande dat eventuele compenserende of mitigerende maatregelen worden getroffen en dat een eventuele omgevingsvergunning voor een fauna-activiteit wordt verleend, zal er ten hoogste sprake zijn van een beperkt negatief effect. Een belangrijk nadelig effect kan worden uitgesloten. |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkeer        | Op basis van het verkeersonderzoek wordt de ontsluiting van Achterveld Noordoost via de Klettersteeg geadviseerd voor gemotoriseerd verkeer. Het stedenbouwkundig plan is op deze ontsluiting afgestemd. Het plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren is het plan uitvoerbaar. Ervan uitgaande dat de adviezen opgevolgd zullen zijn, is significant negatief milieueffect uitgesloten.                                                                                                    |
| Geluid         | Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking, dit voor enkele wegen boven de 40% ligt. Nader onderzoek toont aan dat er potentieel merkbare effecten zijn vanwege de toegenomen verkeersstroom, maar dat de geluidssituatie gekwalificeerd kan worden als 'zeer goed'. Daarmee worden significant nadelige milieueffecten uitgesloten.                                                                                                                                                                  |
| Luchtkwaliteit | Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Archeologie    | Voor de delen in het gebied waar nader archeologisch onderzoek is geadviseerd, wordt in dit plan een waardenstelling opgenomen. Dat wil zeggen dat in de regels een verplichting wordt opgenomen om nader archeologisch onderzoek uit te voeren, alvorens de grond te roeren. Op die manier wordt juridisch vastgelegd dat de archeologische waarden beschermd worden. Op deze manier, en ervan uitgaande dat het onderzoek wordt uitgevoerd en waar nodig passende maatregelen worden getroffen, zijn significant nadelige effecten uitgesloten. |
| Water          | Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt waterberging benodigd is in de ontwikkellocatie. Er is een combinatie van wadi's en aanleg van oppervlaktewater voorgesteld. Ervan uitgaande dat de maatregelen getroffen zullen worden, is van significant milieueffect geen sprake.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

De uitkomst van de in de bijlage uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

#### 4.1.3 Conclusie

Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

### 4.2 Bodem

#### 4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving paragraaf 5.1.4.5.1 Toelaten van bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. In het tijdelijke omgevingsplan zijn de waarden gelijk aan het door het Bkl vastgestelde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Het uitvoeren van asbest in het kader van ruimtelijke procedure niet noodzakelijk maar wel verplicht in het kader van de omgevingsvergunning bouwen.

#### 4.2.2 Toetsing

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling tot woningbouw op de locatie zijn verschillende onderzoeken [4] De Klinker (2025) Vooronderzoek NEN5725 en NEN 5717, verkennend bodemonderzoek NEN5740 (onverdachte terreindelen) en verkennend waterbodemonderzoek NEN 5720

(sloten) Achterveld Noordoost. Rapportnummer: K2520052, 1 juli 2025.

uitgevoerd om te bepalen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (gecombineerd rapport van de verschillende onderzoeken in Bijlage 5: Verkennend bodemkwaliteit bij deze motivering). Navolgend worden de bevindingen uit de onderzoeken uiteengezet.

##### *Vooronderzoek NEN5725 en NEN5717*

Uit het vooronderzoek blijkt er voor enkele delen van het terrein aanwijzingen zijn die wijzen op een mogelijke bodemverontreiniging:

- Druppelzones schuren: In het onderzochte gebied zijn diverse schuren aanwezig met een asbestverdachte dakbedekking. Wanneer regenwater via een asbest dak op een onverharde bodem valt is deze zogenaamde 'druppelzone' verdacht op het voorkomen van asbest en PCB. Deze schuren liggen allemaal in het gebied dat niet ontwikkeld gaat worden met woningbouw.
- Puinverharde paden: In het gebied zijn 4 kavelpaden aanwezig welke zijn deel zijn verhard met puin of asfalt. De bodem van deze paden kunnen verontreinigd zijn met asbest en/of PAK (10 VROM) of zware metalen.

Verder zijn een groot aantal sloten aanwezig op het terrein. Bij ingrepen in de waterbodemonderzoek noodzakelijk zijn. Het overige deel van de onderzoekslocatie is niet verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging. De verharding op de parkeerplaats en de paardenbak is recent aangelegd en derhalve niet verdacht voor bodemverontreiniging.

##### *Verkennend onderzoek weilanden NEN 5740*

In eerste instantie is alleen bodemonderzoek uitgevoerd op een geselecteerd onverdacht deel van de locatie (weilanden). Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat plaatselijk sporen baksteen of kooldeeltjes. De top-laag van de paardenbak is opgebouwd uit zand met doek. De parkeerplaats van de rijvereniging bevat brokken asfalt;
- uit de analyseresultaten blijkt dat in geen van de grondmengmonsters verhoogde concentraties zijn aangetroffen. De grond wordt gekwalificeerd als kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur';
- in de grondwatermonsters is plaatselijk barium of naftaleen verhoogd aangetroffen boven de streefwaarde;
- de hypothese 'onverdachte locaties' dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

##### *Verkennend waterbodemonderzoek sloten NEN 5720*

Uit de resultaten van het waterbodemonderzoek ter plaatse van de sloten blijkt het volgende:

- Bij toepassing op landbodem voldoet het slib uit de sloten aan de kwaliteitsklasse industrie, bij toepassing als waterbodemonderzoek is het slib 'licht verontreinigd' door de verhoogde concentratie minerale olie;
- Bij toepassing op landbodem voldoet het zand uit de sloten aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur, bij toepassing als waterbodemonderzoek is het zand 'algemeen toepasbaar';
- Op basis van de toetsing aan de reguliere toetsingswaarden voor PFAS is zowel het slib als het zand toepasbaar in gebieden met bodemkwaliteit landbouw/natuur;
- Het uit de watergang vrijkomende materiaal mag verspreid worden in de omgeving van de watergang;
- Per abuis is sloot H niet onderzocht. Er zijn echter geen aanwijzingen dat de resultaten ter plaatse van sloot H afwijken van de aangetroffen concentraties ter plaatse van de overige sloten.

Derhalve wordt aanbevolen, aanvullend op het reeds uitgevoerde verkennend onderzoek, bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de druppelzone's op het moment dat daar een ontwikkeling plaatsvindt en de kavelpaden.

De onderzoeksplicht wordt ondervangen door in de regels van voorliggend plan een waardenstelling op te nemen voor de gebieden waar nader onderzoek nodig is. Dit wordt gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

#### 4.2.3 Conclusie

Door een onderzoeksplicht op te nemen in de regels, wordt gegarandeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

### 4.3 Milieubelastende activiteiten

#### 4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies, of milieuhinder-veroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De VNG-publicatie Activiteiten en milieuzonering is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. In de VNG-publicatie zijn voor bedrijfstypen richtafstanden opgenomen, die volgens de rechter indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening, c.q. voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hoewel de richtafstanden uit VNG-publicatie niet bindend zijn, brengt het afwijken van de afstanden uit de VNG-publicatie wel met zich mee dat het bevoegde gezag moet onderbouwen, vaak door nader specialistisch onderzoek, waarom desondanks afdoende rekening is gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen (art. 2.1, tweede lid van de Omgevingswet). Aanvullend milieuonderzoek kan bijvoorbeeld ook uitwijzen dat de richtafstanden geen recht doen aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling.

De in de VNG-publicatie opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Bij andere omgevingstypen kunnen andere richtafstanden gelden. In de VNG-publicatie wordt gesteld dat het toegestaan is om bij drukke (gemengde) gebieden de richtafstanden met één afstandsstap naar beneden bij te stellen. Een richtafstand van 50 meter is op die manier bijvoorbeeld te verlagen naar 30 meter (alleen wanneer het onderdeel gevaar de richtafstand bepaalt, moet dit nader worden gemotiveerd). Wanneer er voor een bepaalde bedrijvigheid wettelijke afstanden gelden, dan hebben deze voorrang op de richtafstanden.

#### 4.3.2 Toetsing

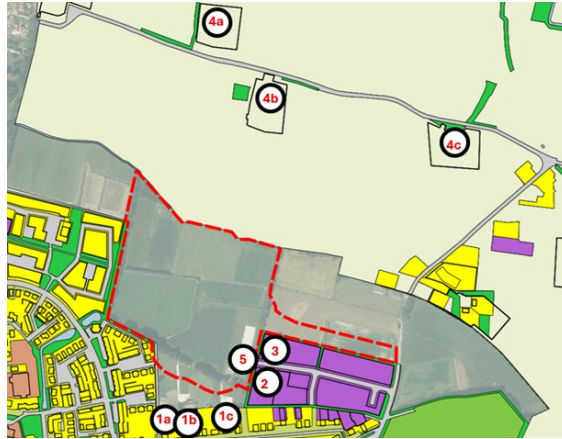
In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quick scan milieubelastende activiteiten <sup>[5] SAB (2025) Quick scan milieubelastende activiteiten Achterveld Noordoost, 10 november 2025.</sup> opgesteld (Bijlage 6: Quick scan milieubelastende activiteiten bij deze motivering). De bevindingen uit dit advies worden navolgend beschreven.

#### Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Van hinder als gevolg van de ontwikkeling is daarom geen sprake.

#### Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van de voorheen geldende bestemmingsplannen diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende percelen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De functieaanduidingen komen vaak niet overeen met adressen, daarom is ervoor gekozen om bij dit onderzoek te toetsen aan perceelnummers. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functie.



Ligging hinderveroorzakende percelen in de omgeving van de ontwikkellocatie (rode omlijning)

Bron: ruimtelijke plannen, bewerking: SAB

|   |                                                              |
|---|--------------------------------------------------------------|
| 1 | bedrijf – milieucategorie 1 (en 2 voor een aannemersbedrijf) |
| 2 | bedrijf – milieucategorie 2                                  |
| 3 | bedrijf – milieucategorie 3.1                                |
| 4 | Agrarisch (enkel relevante bouwvlakken) - Barneveld          |
| 5 | Agrarisch - Leusden                                          |

Voor de functies ter plaatse van nummers 1 tot en met 4 wordt voldaan aan de richtsafstand voor de maximaal planologische situatie. Dit is niet het geval voor nummer 5.

##### 5. Agrarisch (Leusden)- De Fliert 26

In het besluitgebied zijn verschillende gronden momenteel bestemd voor agrarische doeleinden. Planologisch gezien is geen bouwvlak aanwezig. In de feitelijke situatie is echter een rijvereniging aan de zuidoostzijde van het besluitgebied gelegen. Voor de Rijvereniging De Singels is de activiteit vergund door middel van een tijdelijke vergunning voor tien jaar. De vergunning dateert uit 2018. De inrichting bestaat uit twee onderdelen: een rijbak en een trainingsveld voor mensen; deze worden gebruikt door een rijvereniging. Er is geen dierenverblijf in het gebied. De inrichting heeft een wens voor een extra inloopveld ten westen van de huidige rijbak. Twee à drie avonden in de week wordt het trainingsveld gebruikt om hondenlessen te verzorgen door hondenclub 't Klikt. Zij huren hiervoor het terrein van de Singels. Deze lessen bestaan voornamelijk uit puppylessen en vervolstrainingen om een hond op te voeden. De twee terreinen zijn verlicht om activiteiten te kunnen voortzetten na zonsondergang. De onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer.

| Adressen met eventuele functieaanduidingen            | Maximale toegestane milieucategorie | Maximale richtafstand rustig gebied (in meters) | Gemeten afstand |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|
| Rijbak (wordt uitgegaan van een manege)               | 3.1                                 | 50 geur (30 geluid)                             | ± 35 meter      |
| Trainingsveld (uitgegaan van Hondendressuurterreinen) | 3.1                                 | 50 geluid (0 geur)                              | ± 10 meter      |

##### Trainingsveld hondencursus

Ten aanzien van geluid wordt voor het trainingsveld op basis van het stedenbouwkundige plan niet voldaan aan de richtafstand. Een nadere indicatieve akoestische beschouwing heeft plaatsgevonden waarbij het geluid van blaffende honden modelmatig is getoetst. Uitgaande van 2 uur cursustijd voor een tiental honden kunnen significante overschrijdingen worden geconstateerd van geluidnormen uit het Bkl, gedurende de dag- en avondperiode (zie bijlage voor resultaten indicatieve akoestische beschouwing). Het bevoegd gezag geeft aan geen hondencursussen meer toe te staan op deze inrichting; daarmee zijn er geen overschrijdingen van de richtafstanden voor geur en geluid.

### *Rijvereniging*

Ten aanzien van geur wordt voor de rijbak op basis van het stedenbouwkundig plan niet voldaan aan de richtafstand. De activiteit betreft geen manege en er is geen dierenverblijf aanwezig. Er wordt daarmee geen geurhinder verwacht bij woningen in de omgeving.

Ten aanzien van geluid wordt voor de rijbak op basis van het stedenbouwkundig plan voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Een eventuele uitbreiding met inloopveld wordt beoogd op circa 20 meter afstand. Maatgevend geluid van activiteiten van de rijvereniging zal hoofdzakelijk worden veroorzaakt door kleinschalig onderhoud, stemgeluid en in- en uitladen van paarden. Het geluid van paardrijden zelf is ondergeschikt zolang dit plaatsvindt op zachte bodem. Er zijn geen dierenverblijven; er is daarmee geen sprake van diergeluiden buiten de trainingen om. Gezien de schaal van de inrichting en omdat geen sprake is van een manege wordt de richtafstand voor geluid 1 stap verlaagd. Hiermee blijft voor geluid een richtafstand van 10 meter bestaan; hieraan wordt ook voldaan wanneer een inloopveld wordt toegevoegd aan de inrichting. Vanuit ETFAL zal stemgeluid wellicht maatgevend zijn. Echter, uitgaande van een bronvermogen van 85 dB(A) voor een persoon op 15 meter afstand van de nieuwe woning én uitgaande van de geconcentreerde bronmethode op basis van de Handleiding Rekenen en Meten Industrielawaai 1999 en een hele bol wordt dan teruggerekend voldaan aan 50 dB(A) op de gevel van het geluidgevoelig gebouw. Dit is acceptabel.

De rijbak heeft enkele lichtmasten. Geadviseerd wordt om in de verdere planontwikkeling rekening te houden met het beperken van lichthinder waar nodig.

In de regels zijn beperkingen voor de lichtmasten opgenomen waardoor deze geen belemmering zullen vormen voor de omliggende woningen.

#### *4. Agrarisch (Barneveld)*

Bovendien wordt, ondanks dat er aan de richtafstanden voor nummer 4 wordt voldaan, nadere beschouwing geadviseerd. De gemeenten Leusden en Barneveld bevinden zich namelijk in een concentratiegebied voor het aspect 'agrarische geur'. De veehouderijen met geuremissies in een straal van 2 kilometer dienen te worden beschouwd om te kijken of er aan de geurnorm op gevels van de geprojecteerde woningen wordt voldaan. De geuremissies van veehouderijen staan los van richtafstanden.

In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op het aspect geur.

#### Beschouwing spuitzones:

Het aspect spuitzonering houdt de laatste jaren de gemoederen bezig met verschillende uitspraken van de Raad van de State over de aan te houden afstanden en voorwaarden voor het spuiten nabij spuitgevoelige functies. Woningbouw is aangemerkt als een hindergevoelige activiteit in de Omgevingswet. Het Rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) heeft onlangs een handreiking uitgebracht met betrekking tot spuitzones in relatie tot woningbouw.

[6] Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2025) Handreiking aanpak spuitvrije zone bij nieuw-bouwprojecten juni 2025

De afstand van 50 meter dient in beginsel aan te worden gehouden. Daarnaast zijn agrariërs verplicht om te spuiten op minimaal 3 meter afstand van een sloot. Op het kartbeeld is rekening gehouden met deze afstand ten opzichte van de relevante agrarische percelen in de provincie Gelderland. Aan de zuid- en oostzijde komen spuitvrije zones als gevolg van de ontwikkeling. Er staat geen spuitvrije zones aan de noordzijde, doordat de gronden zich in de provincie Gelderland bevinden. Op één bouwvlak na wordt voldaan aan de afstand van 50 meter.

De afstand van het meest noordwestelijke bouwvlak tot aan de provinciale grens bedraagt 43 meter. De provinciale grens is op deze plek gevormd door een slot. De kortste afstand tussen het bouwvlak en de te (wellicht) spuiten gronden bedraagt derhalve minimaal 46 meter. Er dient te worden nagegaan of er daadwerkelijk wordt gespoten op 50 meter afstand van het meest noordwestelijke bouwvlak en/of de begrenzing van de oostflank van dit bouwvlak met 4 meter naar het zuiden/westen kan verplaatst worden. Een vrijwillige overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de agrariër hoort tevens bij de mogelijkheden.

#### *4.3.3 Conclusie*

Er dient een onderzoek naar geur uitgevoerd te worden, Ter hoogte van rijvereniging De Singels wordt in de feitelijke situatie niet voldaan aan de richtafstanden voor een hondendressuurterrein. Op basis van een nadere modelmatige akoestische beschouwing kan geluidhinder ten gevolge van hondencursussen niet worden uitgesloten. Voor de ruiterttrainingen en overige activiteiten van de rijvereniging wordt op basis van de gemeten afstand tot de inrichting geen milieuhinder verwacht. Er kan worden voldaan aan

een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geadviseerd wordt om in de verdere planontwikkeling rekening te houden met het beperken van de aanwezige verlichting waar nodig.

Ten aanzien van de spuitzones is de activiteit 'wonen' spuitgevoelig. De afstand van 50 meter is op één bouwvlak na gewaarborgd door middel van spuitvrijzones op het kaartbeeld of voldoende afstand te hebben tussen de bouwvlakken en de begrenzing van het besluitgebied. Het meest noordwestelijke bouwvlak is op 46 meter afstand van agrarische gronden van de provincie Gelderland gelegen. Er dient te worden nagegaan of er daadwerkelijk wordt gespoten op 50 meter afstand van het meest noordwestelijke bouwvlak en/of de begrenzing van de oostflank van dit bouwvlak met 4 meter naar het zuiden/westen kan verplaatst worden. Een vrijwillige overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de agrariër hoort tevens bij de mogelijkheden.

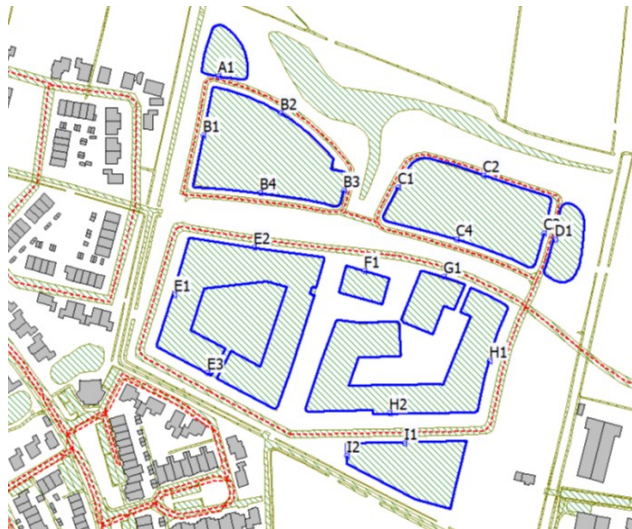
## 4.4 Geluid wegverkeer

### 4.4.1 Algemeen

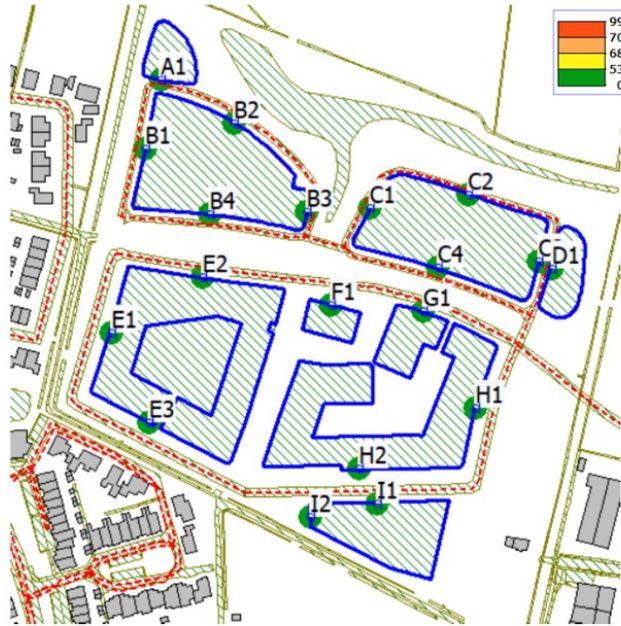
Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn regels vastgelegd die de toegestane geluidsbelasting begrenzen.

### 4.4.2 Toetsing

In het kader van onderhavig project is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer<sup>[7]</sup> Woningbouwontwikkeling Achterveld Noordoost Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer, 7 november 2025 (Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bij deze motivering). Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.



Akoestisch rekenmodel



Hoogst berekende geluidbelasting vanwege de gemeente- en waterschapswegen

Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de gebouwen, wordt geconcludeerd dat als gevolg van de omliggende gemeentewegen de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl en gemeentelijk beleid niet wordt overschreden.

De hoogste geluidwaarde op een gevel bedraagt 46 dB Lden. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project. Er is in het kader van het aspect akoestiek wegverkeerslawaaï sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.5 Luchtkwaliteit

#### 4.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de Rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een Rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

#### 4.5.2 Toetsing

In het project worden onder andere nieuwe woningen gerealiseerd. Het project wordt gasloos ontwikkeld. De enige mogelijke bron van verslechtering van de luchtkwaliteit zal de verkeersgeneratie zijn. In vergelijking met de bestaande situatie zal de verkeersgeneratie toenemen. Om aannemelijk te maken dat voorliggend project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van de bruto verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 0. Voor het percentage vrachtverkeer wordt gerekend met een aantrekkende werking volgens het CROW (2024) van 0,018 vrachtautobewegingen per woning per weekdag-etmaal. Aangezien de woningen gefaseerd worden gebouwd, zal voor de verkeersgeneratie uitgegaan worden van een worst-case benadering. Uitgangspunt hierbij is een planrealisatie in 2031.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

|                                                                                         |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                 | 2031 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                   |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                            | 1130 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                   | 0,3% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                         |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                    | 0,20 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                   | 0,09 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                | 1,2  |
| Conclusie                                                                               |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate, geen nader onderzoek nodig |      |

Bron: Infomil/RIVM

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is beoordeeld of er ter hoogte van het besluitgebied momenteel sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor het jaar 2023 (meest actuele gegevens) voor de relevante stoffen de maximale concentraties en de grenswaarden in het gebied weergegeven.

#### Waarden luchtkwaliteit

| Stoffen                        | EU-grenswaarde       | WHO-advieswaarde     | 2023                    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| NO <sub>2</sub> concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup> | ±9,3 µg/m <sup>3</sup>  |
| PM <sub>10</sub> concentratie  | 40 µg/m <sup>3</sup> | 20 µg/m <sup>3</sup> | ±15,7 µg/m <sup>3</sup> |
| PM <sub>2,5</sub> concentratie | 25 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup> | ±8,5 µg/m <sup>3</sup>  |

Bron: Atlas Leefomgeving

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Ook wordt grotendeels voldaan aan de advieswaarde vanuit het WHO.

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project. Er wordt ten aanzien van dit aspect voldaan aan een Etfal.

### 4.6 Omgevingsveiligheid

#### 4.6.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10<sup>-6</sup>). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

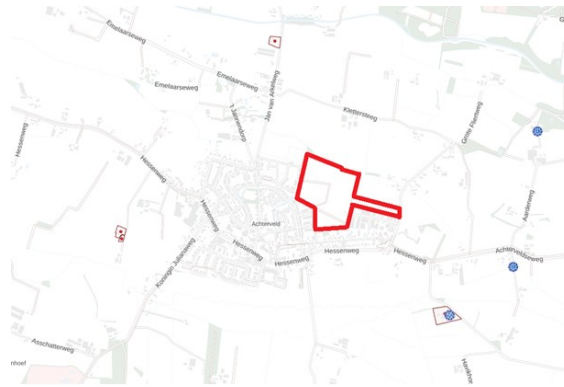
In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

## Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

### 4.6.2 Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is de risicokaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hieruit volgt dat er in de nabijheid van Achterveld Noordoost geen risicobronnen zijn gesitueerd. Ook liggen er geen buisleidingen of transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Achterveld Noordoost ligt daarmee niet binnen een aandachtsgebied en er zijn geen plaatsgebonden risicocontouren binnen het besluitgebied. Nader onderzoek naar het aspect omgevingsveiligheid is daarom niet benodigd. Navolgende afbeelding toont de uitsnede van deze risicokaart ter plaatse van het besluitgebied.



Uitsnede kaart 'externe veiligheid' met besluitgebied globaal aangeduid in

Bron: Atlas Leefomgeving

### 4.6.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project. Er wordt ten aanzien van dit aspect voldaan aan Etfal.

## 4.7 Geur

### 4.7.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

### *Aanvaardbare geurhinder*

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

### *4.7.2 Toetsing*

Aangezien er meerdere agrarische veehouderijen aanwezig zijn in de omgeving van het besluitgebied (zie ook paragraaf 4.3), is een quick scan geur<sup>[8]</sup> SAB (2025) Quick scan geur Achterveld Noordoost, 6 november 2025. uitgevoerd (Bijlage 8: Quick scan geur bij deze motivering). De bevindingen worden navolgend uiteengezet op basis van gegevens van omliggende veehouderijen, aangeleverd door het bevoegd gezag d.d. 21 mei 2025.

Uit de quick scan komt naar voren dat 39 veehouderijen in de nabijheid van het besluitgebied gesitueerd zijn, waarvan 23 met enkel ou-dieren, 2 met zowel vaste-afstanden als ou-dieren en 14 met enkel vaste-afstanden dieren. Als gevolg van de relatief grote hoeveelheid veehouderij bedrijven in de nabijheid van het besluitgebied adviseren wij het maken van een berekening van de achtergrondbelasting om zodoende een uitspraak te kunnen doen over de aanvaardbaarheid van het plan.

#### *Va-dieren*

Vanuit de planologische situatie (toetsing op bouwvlakken) gezien geldt dat de afstand tussen de veehouderijen met va-dieren en de beoogde woningen in het besluitgebied voldoende groot is om aan de afstandsnormen van 50 meter te kunnen voldoen. Van belemmering is geen sprake.

#### *Ou-dieren - voorgrondbelasting*

Er zijn drie veehouderijen op minder dan 500 meter verwijderd van het besluitgebied. Uit de berekeningen blijkt dat er op alle beoogde bouwvlakken wordt voldaan aan de norm van 3 ouE/m<sup>3</sup>. Dit blijkt uit zowel de vergunde<sup>1</sup> als de planologische rechten van de veehouderijen. De hoogste geurbelasting op de plaats van de ontwikkellocatie bedraagt op de noordwestelijke hoek 2,2 ouE/m<sup>3</sup> als gevolg van de veehouderij aan de Jan van Arkelweg 53. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen inbreuk maken op de vergunde en planologische rechten van de veehouderij en de veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

#### *Ou-dieren – cumulatieve geurbelasting*

Uit de berekening blijkt dat de cumulatieve geurberekening ter plekke van het besluitgebied schommelt tussen 2,28 en 3,85 ouE/m<sup>3</sup>. Op 45 receptorpunten is de geurbelasting lager dan 3 ouE/m<sup>3</sup> en op 16 punten hoger dan 3 ouE/m<sup>3</sup>. Globaal gezien is het leefklimaat zeer goed tot goed in het besluitgebied en beter in het zuiden en westen dan in het noorden en oosten. Het onderscheid blijft echter klein met een 1,5 ouE/m<sup>3</sup> verschil tussen de hoogste en de laagste geurbelasting. De cumulatieve geurbelasting vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

### *4.7.3 Conclusie*

Er zijn geen veehouderij met va-dieren gelegen binnen een afstand van 50 meter vanuit het besluitgebied. Ten aanzien van veehouderijen met ou-dieren wordt geconcludeerd dat voldaan wordt ten aanzien van de voorgrondbelasting.

Het leefklimaat zeer goed tot goed in het besluitgebied en beter in het zuiden en westen dan in het noorden en oosten. De cumulatieve geurbelasting vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

### *4.8 Trillingen*

#### 4.8.1 Algemeen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

#### 4.8.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen trillingen. Daarnaast is het besluitgebied niet gelegen in de nabijheid van een spoor of andere trillingshinderveroorzakende activiteiten. Nader onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

#### 4.8.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

### 4.9 Gezondheid

#### 4.9.1 Algemeen

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

In de bruidsschat worden regels gesteld voor bouw en gebruik die het beschermen van de gezondheid tot doel hebben. Het betreft hier de verplichting tot aansluiting op het drinkwaterleidingnet (paragraaf 22.2.3 artikel 22.11), de aansluiting op het riool (paragraaf 22.2.3 artikel 22.12), het aantal inwoners per vierkante meter (paragraaf 22.2.4. artikel 22.16), de constructieve staat van gebouwen (paragraaf 22.2.4. artikel 22.18), de gevaren voor de gezondheid op open erven (paragraaf 22.2.5. artikel 22.20), de omgang met milieubelastende activiteiten (paragraaf 22.3.1. artikel 22.42) en de omgang met de milieukundige staat van de bodem gebouwen (paragraaf 22.3.7.2. artikel 22.129). Dit zijn regels voor gezondheidsbescherming.

Het aspect gezondheid wordt in deze paragraaf getoetst aan het gemeentelijk gezondheidsbeleid en aan de bruidsschat. De gemeente Leusden heeft geen specifiek opgesteld gezondheidsbeleid. Wel heeft de gemeente de nota Thuis in Leusden zoals beschreven in paragraaf 3.4.3.

Er wordt aandacht besteed aan dit aspect in de 'Omgevingsvisie gemeente Leusden'. Één van de hoofdthema's hierin is 'duurzaamheid en vitaal leven', waarbinnen het aspect gezondheid een centrale rol inneemt. De gemeente stelt dat een vitaal leven een gezond leven is. Hoe iemand woont, of er speelplekken en groen in de omgeving zijn, welke voorzieningen toegankelijk zijn, of de lucht schoon is, is van invloed op iemands fysieke en mentale gezondheid. Het is niet alleen van belang om negatieve omgevingsfactoren (zoals geluidsoverlast) te verminderen, maar ook om te komen tot een leefomgeving die inwoners uitnodigt om het leven op een gezonde manier te leven. Een groene, gezonde en duurzame woon- en leefomgeving, die het mogelijk maakt om veilig te wonen, elkaar te ontmoeten, te spelen, te bewegen, te recreëren.

#### 4.9.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur en geluid is beoordeeld of er in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Bodemkwaliteit: Er zal bij de realisatie nader onderzoek uitgevoerd moeten worden zie verder paragraaf 4.2.
- Geluidhinder: Er is geen sprake van geluidsoverlast ter plaatse van de toekomstige woningen zie verder paragraaf 4.3 Milieubelastende activiteiten en 4.4 Geluid wegverkeer.
- Luchtkwaliteit: In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit.
- Geur: Er wordt voldaan aan een goede / zeer goede geurkwaliteit ten aanzien van veehouderijbedrijven. Zie verder paragraaf 4.7. Gewasbeschermingsmiddelen: rond het gebied blijven agrarische activiteiten mogelijk. Het is niet wenselijk dat de nieuwe bewoners last krijgen van de gewasbeschermingsmiddelen. Om die reden is een zone van 50 m rond de bouwmogelijkheden gelegd waarbinnen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk zijn.

In het document Kaders en randvoorwaarden (p. 25) is binnen het thema openbare ruimte 'spelen' één van de beschreven thema's. Daarbij komt het belang van speelvoorzieningen voor kinderen in het kader van gezondheid specifiek ook naar voren. In het document zijn specifieke uitgangspunten opgesteld waar rekening mee gehouden dient te worden bij de verdere uitwerking van het ontwerp. Uiteindelijk is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groenstructuren en speelvoorzieningen (zie paragraaf 2.3). Dit zorgt ervoor dat de toekomstige inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving en dat kinderen onbezorgd dicht bij huis buiten kunnen spelen. Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende voorzieningen om bewegen te stimuleren, zoals fiets- en wandelpaden. Deze paden en de r groenstructuur zal ook het bewegen van ander bewoners stimuleren en bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden voor een rondje om. Bij de nadere uitwerking van het plan zullen de uitgangspunten uit de Kaders en randvoorwaarden meegenomen worden.

#### 4.9.3 Conclusie

Er is in het project rekening gehouden met het aspect gezondheid.

### 4.10 Water

#### 4.10.1 Algemeen

##### *Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027*

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub>arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- een veilige en klimaatbestendige delta;
- een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

##### *Regionaal Bodem- en waterprogramma Utrecht 2022-2027*

Het Regionaal Bodem- en waterprogramma (RWBP) 2022 – 2027 Provincie Utrecht is op 14 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Bodem- en waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Utrecht.

Ten eerste zijn er een aantal overkoepelende thema's voor bodem en water uitgelegd:

- Een duurzaam ondergrondgebruik: Het is belangrijk voor mens en dier in een geschikte leefomgeving te kunnen leven. De ondergrond wordt steeds meer gebruikt (drinkwater, bodemenergie...). Daarom vraag deze ontwikkeling om samen met betrokkenen te gaan werken. Elk project is maatwerk.

- Een circulaire economie maakt deel uit van de beleidskeuzes. De ambitie is onder andere om te gaan innoveren met verkenning naar een circulair watersysteem in de provincie, met zo weinig mogelijk afval.

Verder is het plan onderverdeeld in zes deelprogramma's:

- **Schoon oppervlaktewater:** Dit programma draait om de bescherming van biodiversiteit. De principe wijst 'waterparels' aan om wateren met specifieke soorten te beschermen. Daarnaast is een goede kwaliteit van oppervlaktewater van belang voor vele gebruiksfuncties;
- **Schone bodem en grondwater:** Het programma draait om het beperken van verontreinigende stoffen en het voorkomen van achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen. Schoon water is ook belangrijk voor mensenconsumptie;
- **Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgroningen:** Dit programma vooral een administratief punt over taken en rollen in de transitie naar (en na) de Omgevingswet. Kennisontwikkeling en kennisdeling zijn onder andere belangrijke opgaven. Verder focust het beleid zich op het faciliteren van kringlooplandbouw en de borging van de aardkundige waarden in de ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt er randvoorwaarden opgesteld aan delfstoffenwinning;
- **Voldoende water en voorkomen wateroverlast:** Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let de provincie op de hoeveelheid: goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- **Waterveiligheid:** Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
- **Energie uit bodem en water:** De provincie wil zich inzetten op ondergrondenenergie (aquathermie en ondiepe bodemenergie...) mits de netwerken optimaal benut zullen worden en mits het verantwoord is voor mens, bodem, water en milieu.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. De provincie is onderverdeeld in deelgebieden. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Utrecht.

#### *Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI 2050) Waterschap Vallei en Veluwe*

Uitdagingen als klimaatverandering en energietransitie vragen om een nieuwe manier van denken – en doen – over inrichting, gebruik en beheer van onze leefomgeving en de rol van water daarin. Dit nieuwe 'waterdenken' verbindt water aan klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie met de diverse partners. De visie ten aanzien van het nieuwe waterdenken is neergelegd in de BOVI. Dit is een langetermijnvisie die beschrijft welke rol water speelt bij het realiseren van een duurzame en waterinclusieve leefomgeving in 2050.

Belangrijke aspecten van de BOVI 2050 zijn:

- **Water als ordenend principe:** De visie is ontwikkeld in de geest van de Omgevingswet, met water en bodem als leidende principes bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen.
- **Integrale aanpak:** Het verbindt waterbeheer met grote maatschappelijke uitdagingen, zoals klimaatverandering, circulaire economie, energietransitie en een waardevolle leefomgeving.
- **Samenwerking:** Het doel is om andere overheden, zoals gemeenten en provincies, te inspireren en samen te werken bij het opstellen van hun eigen omgevingsvisies.
- **Toekomstbestendigheid:** De visiekaart bevat mogelijke oplossingsrichtingen om de leefomgeving in 2050 net zo goed, of beter, te laten zijn als nu, ondanks de verwachte effecten van klimaatverandering zoals wateroverlast en droogte.

Achterveld Noordoost ligt in het robuuste beekdallandschap. Het beekdal in het noorden van het besluitgebied wordt versterkt en hier zal wateropvang plaatsvinden in de vorm van oppervlaktewater. Zie ook hierna.

#### *Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 (BOP) Waterschap Vallei en Veluwe*

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Hierin is de BOVI uitgewerkt in een programma. In dit programma is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- **Waterveiligheid:** Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.

- **Watersysteem:** Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem s: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder andere op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- **Wonen en zuiveren:** In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- **Circulaire economie:** Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- **Energietransitie:** Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Deze thema's worden in het vervolg van het document verfijnd uitgewerkt per deelgebied, waarmee de doelstellingen inzichtelijker worden weergegeven.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het BOP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

#### 4.10.2 Toetsing

In het kader van de ontwikkeling van Achterveld Noordoost is een weging van het waterbelang<sup>[9]</sup> Bureau BOOT (2025) Weging van het Waterbelang Achterveld Noordoost. Projectnummer: P25-0232(-005), 21-november 2025). opgesteld. Navolgend worden de bevindingen uit dit onderzoek uiteengezet.

##### Wateropgave

Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het besluitgebied minimaal te behouden, dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden. De eis vanuit het waterschap is leidend. Vanuit het waterschap Vallei en Veluwe geldt dat over de toename van verhard oppervlak 60 mm berging gerealiseerd dient te worden. Op basis hiervan is onderstaande berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het besluitgebied:

$$\text{Waterschap Vallei en Veluwe: } 40.800 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} = 2.448 \text{ m}^3$$

Op basis van bovenstaande eisen is gerekend met 60 mm/m<sup>2</sup> toegenomen verhard oppervlak. Er wordt verondersteld dat bij extreme neerslagsituaties van 70 mm/h water op straat geborgen kan worden. Op basis van de benodigde berging wordt voldaan aan de eisen van het waterschap Vallei en Veluwe. Daarom dient 2.448 m<sup>3</sup> berging binnen het besluitgebied gerealiseerd te worden.

##### Watercompensatie

###### Compensatie waterdemping

In het kader van dit onderzoek is de Legger van het waterschap Vallei en Veluwe geraadpleegd (Bron: Vallei en Veluwe). Er wordt aangenomen dat de huidige A-wateren binnen het besluitgebied behouden blijven. De C-wateren worden gedempt, deze worden gecompenseerd door extra aanleg van oppervlaktewater in het besluitgebied.



Uitsnede legger Waterschap. De legger loopt achter op de huidige situatie. De stuw en een aantal duikers zijn inmiddels verwijderd

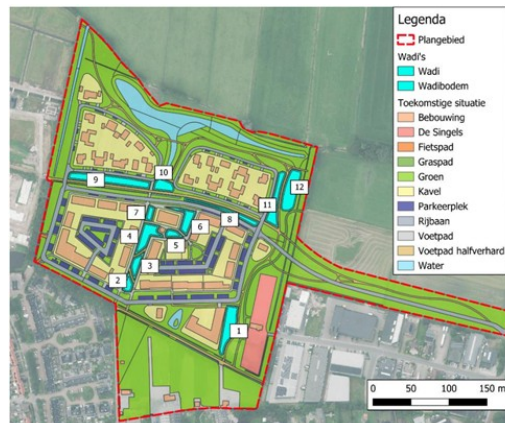
Bron: Vallei en Veluwe

### Watercompensatie toename verharding

Om aan de bergingsopgave van 2.448 m<sup>3</sup> te voldoen zijn waterbergende voorzieningen uitgewerkt. In dit besluitgebied wordt berging gerealiseerd in wadi's en in toege-nomen oppervlak van water.

### Wadi's

Binnen het besluitgebied worden 12 wadi's voorgesteld om aan de bergingsopgave te voldoen. Een overzicht van de mogelijke locaties van de wadi's is weergegeven in navolgende afbeelding. Op basis hiervan is duidelijk dat voorzien kan worden in voldoende waterberging. In een inrichtingsplan zullen de exacte locaties van de wadi's nader bepaald worden.



Overzicht van de mogelijke locaties van de wadi's

Bron: Bureau BOOT

De gegevens en de berging die hierin gerealiseerd kunnen worden zijn weergegeven in tabel 4-1 van de Weging van het waterbelang.

### Wadi 1

Wadi 1 is in het zuidoosten geprojecteerd, deze wadi dient het hemelwater te bergen wat valt op het omliggende verhard oppervlak. De wadi heeft een berging van 214 m<sup>3</sup> en kan een deel van het hemelwater van het aangesloten verhard oppervlak bergen. Bij volledige vulling van de wadi kan middels een verlaging in het maaiveld oppervlak-kig aangesloten worden op andere voorzieningen. Wanneer dit technisch niet uitvoerbaar is, dan dient een slokop toegepast te worden.

### Wadi's 2 t/m 10

Deze wadi's zijn geprojecteerd in het midden van het besluitgebied en bergen het hemelwater wat valt in de wijken zuidoost en zuidwest. Deze wadi's kunnen 852 m<sup>3</sup> hemelwater wat valt in de wijken bergen.

De resterende bergingsopgave dient gevonden te worden in het oppervlaktewater. De berging in de wadi's worden allereerst volledig benut, pas wanneer deze volledig gevuld zijn wordt middels een verlaging in het maaiveld oppervlakkig of middels een slokop overgestort naar het oppervlaktewater.

#### *Wadi 11 en 12*

Deze wadi's zijn geprojecteerd in het noordoosten in het besluitgebied en bergen het hemelwater van de wijk noordoost in de wadi. De berging in de wadi's is 413 m<sup>3</sup>. Wadi 12 dient lager aangebracht te worden, aansluitend op het oppervlaktewater. Hierdoor is het mogelijk om berging te creëren bij stijging van het oppervlaktewater. Het bergingsoverschot van de wadi kan gebruikt worden voor berging bij stijging van het oppervlaktewater.

Totaal kan in de wadi's 1.479 m<sup>3</sup> hemelwater geborgen worden.

#### *Toename oppervlaktewater*

De toename van oppervlaktewater betreft:  $6.967 \text{ m}^2 - 3.238 \text{ m}^2 = 3.729 \text{ m}^2$ . De hoeveelheid gedempt oppervlaktewater betreft 800 m<sup>2</sup>. Dit wordt in mindering gebracht bij de toename van oppervlaktewater. Het resterende oppervlaktewater betreft:  $3.729 - 800 = 2.929 \text{ m}^2$ .

Wanneer gerekend wordt met een peilstijging van 0,30 m (inclusief de berging op de taluds van 1:3), komt deze totale toename van oppervlaktewater neer op een berging van:

- $2.929 \text{ m}^2 * 0,30 \text{ m} = 879 \text{ m}^3$
- Berging in de taluds van het oppervlaktewater betreft:  
 $671 \text{ m omtrek oppervlaktewater} * 0,5 * 0,3 \text{ m peilstijging} * 0,9 \text{ m breedte talud} = 91 \text{ m}^3$ .
- Daarmee wordt de totale berging in oppervlaktewater:  
 $879 \text{ m}^3 + 91 \text{ m}^3 = 969 \text{ m}^3$

Vanuit de gemeente is de wens om de poel ter hoogte van het appartementencomplex zuidoost te verwijderen. Omdat deze wel is meegerekend voor de waterberging, dient dit wateroppervlak (ca. 263 m<sup>2</sup>) gecompenseerd te worden bij het wateroppervlak in het noorden van het besluitgebied.

Met de waterberging in wadi's en de toename aan oppervlaktewater is voldoende berging voorzien om een bui van 60 mm te bergen zonder dat schade aan gebouwen, in-frastructuur en voorzieningen ontstaat. Een overzicht is weergegeven in navolgende tabel.

| OMSCHRIJVING                  | HOEEVEELHEID         |
|-------------------------------|----------------------|
| Wadi 1                        | 214 m <sup>3</sup>   |
| Wadi's 2 t/m 10               | 852 m <sup>3</sup>   |
| Wadi 11 & 12                  | 413 m <sup>3</sup>   |
| Peilstijging oppervlaktewater | 969 m <sup>3</sup>   |
| Totale berging                | 2.448 m <sup>3</sup> |
| Bergingseis                   | 2.448 m <sup>3</sup> |
| Bergingsoverschot             | 0 m <sup>3</sup>     |

Overzicht waterberging

Bron: Bureau BOOT

#### **Wijze van afwatering**

De afwatering van het hemelwater binnen het besluitgebied is opgedeeld in vier delen. Deze worden navolgend toegelicht.

##### *Appartementencomplex zuidoost*

Het hemelwater wat valt op het appartementencomplex en de omliggende verharding dient af te wateren in wadi 1. De wadi kan 214 m<sup>3</sup> hemelwater bergen. Bij volledige vulling van de wadi kan middels een verlaging in het maaiveld oppervlakkig aangesloten worden op andere deelgebieden. Wanneer dit niet kan dient dit middels slokops te verlopen.

##### *Wijken zuidoost en zuidwest*

Het hemelwater wat op deze wijken valt, wordt oppervlakkig naar wadi's 2 t/m 8 afgevoerd. Deze wadi's staan in verbinding met elkaar. Zodra alle wadi's gevuld zijn, is er een overstort op het oppervlaktewater door middel van een slokop in de noordwest hoek. Hiermee wordt afgevoerd naar de wadi's in de wijk noordwest.

#### *Wijk noordwest*

Het hemelwater wat valt in deze wijk dient afgevoerd te worden naar wadi's 9 en 10. De berging voor deze wijk kan hier voorzien worden en vervolgens, wanneer de wadi's vol zitten, afwateren op het oppervlaktewater.

#### *Wijk noordoost*

Het hemelwater wat valt in deze wijk dient oppervlakkig afgevoerd te worden naar wadi's 11 en 12. Wadi 12 dient lager aangebracht te worden, aansluitend op het oppervlaktewater. Hierdoor is het mogelijk om berging te creëren bij stijging van het oppervlaktewater. Wadi 11 dient daarom voorzien te zijn van een slokop.

Het oppervlaktewater binnen het besluitgebied dient vertraagd afgevoerd te worden op het aansluitende oppervlaktewater buiten het besluitgebied middels een geknepen constructie of een stuw. Dit zorgt voor een waterberging van 969 m<sup>3</sup> bij een peilstijging van 0,30 m zonder dat de rest van het watersysteem belast wordt.

Na de neerslagsituatie dienen de wadi's vertraagd leeg te lopen, zodat de berging bij een volgende neerslagsituatie weer benut kan worden. Gezien de bodemopbouw wordt verwacht dat vanuit de wadi's in de ondergrond geïnfiltreerd kan worden.

### **Beheer en onderhoud**

De A-wateren hebben een beschermingszone van 5,0 m. Het waterschap beheert en onderhoudt deze wateren. Naast de watergang dient voldoende ruimte aanwezig te zijn voor bereikbaarheid van onderhoudsmachines. In overleg met het waterschap en de gemeente dient te worden besloten wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het nieuwe oppervlaktewater

### **Waterkwaliteit**

De Europese Kaderrichtlijn water (KRW), de Nota Waterhuishouding (NW4) en de Wet Natuurbescherming stellen eisen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Schoon water draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, ook voor ruimtelijke plannen is waterkwaliteit daarom een aandachtspunt. Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap. Daarnaast is de eis vanuit de gemeente om bovengrondse hemelwaterafvoer te realiseren. Hierdoor wordt het water zichtbaar en kunnen foute aansluitingen en vervuiling voorkomen

worden.

### **Grondwater en toekomstige peilen**

Vanuit algemene richtlijnen zijn er richtlijnen betreffende het omgaan met water bij ontwikkelingen. Op basis hiervan dient voldoende ontwateringsdiepte aanwezig te zijn. De GHG binnen het besluitgebied ligt op circa NAP +4,7 m. Momenteel zijn binnen het besluitgebied peilbuizen aanwezig die de GHG monitoren, later kan een nauwkeurigere inschatting gemaakt worden van de GHG. Op basis van de ontwateringseisen dient het niveau van de rijbaan naar minimaal circa NAP +5,4 m te gaan. De maaiveldhoogte van de putten van plan Mastbroek liggen op circa NAP +4,85 tot +5,0 m en de rijbanen rondom het besluitgebied liggen op circa NAP +5,1 m, geadviseerd wordt hierop aan te sluiten. Voor de woningen wordt geadviseerd het vloerpeil hier circa 0,30 m boven te realiseren. Daarmee zou het opgehoogde maaiveld van het besluitgebied variëren van circa NAP +5,1 m tot NAP +5,5 m. Hiermee is voldoende ontwateringsdiepte aanwezig, maar wordt ook gezorgd dat water op het maaiveld niet direct leidt tot wateroverlast in de woningen. Vanwege de maaiveldhoogte en het grondwater dient het besluitgebied opgehoogd te worden om aan de ontwateringsrichtlijnen te voldoen. Bij deze ophoging kunnen de locaties van de wadi's vermeden worden, zodat deze direct gerealiseerd worden. Wel dient bij de wadi's grondverbetering aangebracht te worden. Daarnaast mag er als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan. Met de waterberging is de waterbalans sluitend en voldoet deze aan de norm van het waterschap.

## **Vuilwater**

Het vuilwater van het toekomstige besluitgebied dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Volgens het document “Kaders en Randvoorwaarden Achterveld Noordoost” dient het vuilwater aangesloten te worden op het rioleringsgemaal van Mastenbroek 2. Er wordt benoemd dat er voldoende transportcapaciteit richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie is. Binnen het besluitgebied dient voor de afvoer van vuilwater een vuilwaterriool aangelegd te worden. De aansluiting dient in een later stadium nader uitgewerkt te worden.

## **Oppervlaktewater**

In en rondom de watergangen van het besluitgebied worden werkzaamheden uitgevoerd. De A-watergangen rondom het besluitgebied dienen in stand gehouden te worden. Deze worden gekruist met rijbanen, fietspaden en voetpaden. Hier dienen dammen met duikers toegepast te worden, op basis van de eisen vanuit het waterschap dient de duiker minimaal  $\varnothing 800$  mm te zijn. Daarnaast dient rekening gehouden te worden dat een onderhoudsstrook met een breedte van 5 m rondom de watergangen aanwezig is.

### **4.10.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

## **4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

### **4.11.1 Algemeen**

De toetsing van duurzaamheid en klimaatadaptatie is afhankelijk van het beleid op dit gebied.

#### *Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie*

Het kader van klimaatadaptatie is geregeld in het landelijk Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Hierin wordt aangegeven welke projecten en maatregelen ervoor zorgen dat Nederland richting 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht, zodat het beter voorbereid is op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ontwikkeling dient gekeken te worden in hoeverre maatregelen en voorzieningen getroffen kunnen worden om risico's te voorkomen of te beperken en een afweging gemaakt te worden ten aanzien van wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting, verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

#### *Convenant klimaatadaptief bouwen Provincie Utrecht*

In juni 2021 heeft de provincie Utrecht de Convenant klimaatadaptatief bouwen opgesteld, met bijbehorende afspraken. De gemeente Leusden heeft dit convenant ook ondertekend. De uiteindelijke ambitie is om een toekomstbestendige en dus klimaatrobuuste gebouwde omgeving te realiseren. Hiertoe worden een aantal doelen gesteld:

1. Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
2. Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.
3. Hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen; vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.
4. Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidend principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat natuurlijke oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij...').
5. Eventuele bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.
6. De gebouwde omgeving is via gevolgbepierking voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken.

In bijlage 1 van dit convenant zijn de minimale prestatie-eisen (als ondergrens) opgenomen.

Daarnaast zijn voor nieuwbouw specifiek onder andere de afspraken opgenomen dat klimaatadaptatieve maatregelen zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces worden meegenomen en dat inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre deze maatregelen de daadwerkelijk beoogde prestaties en doelen realiseren.

#### *Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht*

Op 18 maart 2022 is het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht vastgesteld. Doel van dit convenant is om de ambitie van de provincie Utrecht om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Een deel van de afspraken uit het Convenant klimaatadaptief bouwen Provincie Utrecht zijn overgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw.

De provincie Utrecht heeft de ambitie om zo toekomstbestendig duurzaam mogelijk te bouwen. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO<sub>2</sub>-reductie, circulariteit en de energietransitie. De volgende doelstellingen en effecten zijn geformuleerd:

- Handvatten bieden voor duurzame woningbouw.
- Beter gebruik van het innovatievermogen van de markt.
- Mogelijk kostenvoordeel door schaal in de toepassing van oplossingen.
- Duidelijkheid en een gelijk speelveld creëren richting de markt.
- Versnelling van het proces en daarmee de woningbouw.

In de bijlage van de convenant is het toetsingskader opgenomen. Per onderwerp wordt beschreven wat het doel is, welke indicatoren daar onderdeel van uitmaken en welke normen passen bij brons, zilver en goud.

#### *4.11.2 Toetsing*

In het document Kaders en randvoorwaarden voor Achterveld Noordoost zijn onder andere uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de aspecten energie/warmte, netcongestie en duurzaamheid en klimaatadaptatie. Navolgend worden de belangrijkste uitgangspunten uiteengezet. Voor een volledige lijst wordt verwezen naar Bijlage 1: Kaders en randvoorwaarden Achterveld Noordoost bij voorliggende motivering.

##### **Energie/warmte:**

- Geen grootschalige energieopwekking met zonnevelden of windturbines binnen het toekomstige besluitgebied, wel maximale benutting daken gebouwen en bijvoorbeeld parkeerterreinen voor zonne-energie.
- Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om pauzelandenschappen in te zetten voor opwekking energie gedurende de gebiedsontwikkeling, dit wetende dat de woningbouw gefaseerd zal worden uitgevoerd.

##### **Netcongestie:**

- Waar mogelijk dient het elektriciteitsnet zoveel mogelijk ontlast te worden. Een taakstellende randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Achterveld Noordoost is om samen met de netbeheerder te onderzoeken hoe gebruik en belasting van het elektriciteitsnet (congestie) als gevolg van Achterveld Noordoost zoveel mogelijk voorkomen kan worden. Dit resulteert in een onderzoek naar een slim gebiedsenergiesysteem.

##### **Duurzaamheid:**

- Ten aanzien van het eerder genoemde Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht wordt minimaal een niveau brons gerealiseerd en worden kansen voor hogere ambitieniveaus verder onderzocht.
- Bij het thema energie wordt gestreefd naar een ambitieniveau tussen zilver en goud.
- Waar mogelijk dient modulair gebouwd te worden, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld.

**Klimaatadaptatie:**

- Het water in dit gebied draagt bij aan een aan gezonde en veilige leefomgeving, aan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving en vestigingsklimaat en aan de beleving van het gebied; het veraangenaamt de buitenruimte en draagt bij aan verkoeling van het gebied;
- Groen is belangrijk voor het vergroten van de sponswerking en leefbaarheid;
- De ontwikkeling resulteert niet in achteruitgang in de kwaliteit van het bodem- en (grond)watersystemen;
- De emissie uit de afvalwaterketen naar het oppervlaktewater wordt zoveel mogelijk beperkt, voor zover dit op een doelmatige wijze mogelijk is;
- Het gebied wordt zoveel mogelijk (grond)waterneutraal ontwikkeld en de situatie voor omliggend gebruik verslechterd niet;
- Het water in het toekomstige besluitgebied biedt volop kansen voor biodiversiteit en is een onderdeel van de natuurinclusieve opgave;
- Voor de verwerking van regenwater geldt een voorkeursvolgorde; eerst benutten, dan bergen in toekomstige besluitgebied, via bij voorkeur bovengrondse afvoer, en dan afvoer naar de wateren buiten het toekomstige besluitgebied.

Bovenstaande punten (net als de andere punten uit de Kaders en randvoorwaarden) zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan en worden bij de verdere uitwerking als basis genomen.

Daarnaast is in het kader van de beoogde ontwikkeling gekeken naar aspecten zoals hittestress, droogte en wateroverlast. Navolgend worden de verschillende thema's uiteengezet:

- **Hitte:** De nieuwbouw wordt goed geïsoleerd, waardoor ook bij hitte een prettig werk- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De buitenruimte krijgt een groene inrichting, wat bijdraagt aan het realiseren van schaduw op verblijfsplekken en fiets- en looproutes om hittestress te verminderen. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp zal voldaan worden aan de 3-30-300 regel waarbij geldt dat er vanuit elke woning 3 bomen zichtbaar moet zijn, 30% van de wijk bedekt moet zijn met bomen en iedereen binnen 3000 meter van een publieke groene ruimte moet wonen.
- **Droogte:** De oppervlakte verharding wordt geminimaliseerd. Dit wordt gerealiseerd door het terugbrengen van groen, grastegels en halfverharding. De bodem zal hierdoor water kunnen infiltreren en vasthouden en wordt droogte tegengegaan.
- **Wateroverlast:** Door de groene inrichting van het terrein en de verschillende watergangen kan hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd en geheel worden opgevangen op eigen terrein. In het geval van hevige neerslag zal er geen sprake zijn van overlast of schade ontstaan aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.

Het landschap wordt naar binnen gehaald met een groene natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van het landschap zal afwisselend zijn met opgaande begroeiing, boomgroepen en solitairen, en een wat ruigere, natuurlijke invulling van het maaiveld. De parkeerkoffers in het besluitgebied worden ingepast met hagen en de boomspiegels en groenvakken met bloemrijke invulling.

#### 4.11.3 Conclusie

De aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

### 4.12 Natuur

#### 4.12.1 Algemeen

##### Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van flora-en fauna-activiteiten. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- wat de functie is van het gebied in relatie tot het gedrag van beschermde soorten (bijvoorbeeld, foerageren, nest- broedplaats, zomer- winter- kraamverblijf e.d.).

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet de gene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

### Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

#### *Natura 2000*

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soorten-rijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten - significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

### Bescherming houtopstanden

Ook voor beschermde houtopstanden geldt een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 Bal). Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, zonder voorafgaande melding bij de provincie (artikel 11.126 Bal). Een houtopstand is hierbij gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 vierkante meter of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. De wet schrijft verder voor dat wanneer een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, de grond binnen drie jaar moet worden herbeplant (artikel 11.129 Bal). Deze bescherming geldt niet voor alle houtopstanden. De regels zijn onder meer niet van toepassing op houtopstanden op erven of in tuinen en op houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap liggen. Deze bebouwingscontour is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook voor het dunnen van een houtopstand gelden de regels niet.

#### *4.12.2 Toetsing*

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quick scan Natuur<sup>[10]SAB (2025) Quick scan natuur Achterveld noord oost, 1 juli 2025</sup> uitgevoerd. De bevindingen uit dit onderzoek worden navolgend uiteengezet.

### Soortenbescherming

### *Streng beschermingsregime*

Uit de quick scan blijkt dat de volgende vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen en kunnen nestelen:

- huismus
- steenuil
- kerkuil

Daarnaast dient er een wintercheck uitgevoerd te worden om de bomen te controleren op aanwezigheid van boomholtes en nesten van roofvogels en eekhoorns. Het wordt geadviseerd om tijdens de wintercheck ook de schuren en stallen te controleren op geschiktheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en sporen van uilen en steenmarter.

Verder blijkt dat de volgende streng beschermde soorten volgens de Habitatrichtlijn of niet vrijgestelde soorten van het beschermingsregime 'andere soorten' in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen:

- Das
- Steenmarter
- Konijn
- Ringslang
- Vliegroute en (essentieel)foerageergebied van vleermuizen

Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen, nestplaatsen of andere essentiële elementen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan een vergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

Voor de soorten bunzing, hermelijn, wezel en haas dient direct een vergunning te worden aangevraagd gezien de haas tijdens het veldbezoek is waargenomen en het habitat voor kleine marters zeer geschikt is. Ook dient er direct gemitigeerd te worden voor de soorten. Het wordt geadviseerd om de vergunning aan te vragen zodra alle nader onderzoeken zijn uitgevoerd. Op dat moment is er een compleet beeld of er voor nog meer soorten een vergunningsaanvraag dient te worden gedaan.

De rugstreeppad komt nu niet voor in het besluitgebied, maar kan bouwterreinen wel makkelijk koloniseren. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Verder blijkt dat vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied tot broeden kunnen komen. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn beschermd. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het besluitgebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is. Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk.

### *Specifieke zorgplicht*

Uit de quick scan blijkt dat soorten voor kunnen komen die enkel onder de specifieke zorgplicht vallen en niet onder een strenger beschermingsregime. Deze vallen binnen de volgende soortgroepen:

- Vogels
- Zoogdieren
- Amfibieën

Hiervoor dienen de volgende maatregelen te worden getroffen:

- Voorafgaande aan de werkzaamheden dient hoog gras kort gemaaid te worden zodat het besluitgebied ongeschikt wordt gemaakt voor onder andere amfibieën en zoogdieren. Hierbij wordt zorgvuldig

en op een laag tempo gewerkt en het maaisel dient uit het besluitgebied afgevoerd te worden. Indien nodig wordt hiervoor een gecertificeerd (Kleurkeur) bermbeheerder ingehuurd.

- Werkzaamheden dienen in één richting uitgevoerd te worden en van binnen naar buiten zodat dieren niet ingesloten worden en de mogelijkheid hebben om te vluchten.
- Het verwijderen van de vegetatie dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot en met half juli) plaats te vinden. Raadpleeg hiervoor indien nodig een ecologisch deskundige.
- De werkzaamheden dienen zoveel mogelijk gefaseerd uitgevoerd te worden.
- De werkzaamheden worden, indien mogelijk, zo trillings- en geluidsarm mogelijk uitgevoerd om verstoring van dier- en vogelsoorten te voorkomen;
- Verstoring van dieren dient zo veel mogelijk vermeden te worden door het gebruik van licht door bij het gebruik van verlichting te kiezen voor armaturen die weinig strooi-licht veroorzaken en te voorkomen dat deze uitstralen en/of gericht worden op opgaand groen en/of bebouwing;
- Bomen en beplantingen die behouden blijven in het besluitgebied dienen gemarkeerd te worden en voldoende beschermd, zodat ze niet beschadigd raken gedurende de werkzaamheden.

Indien het uitvoeren van deze maatregelen (deels) niet mogelijk is, dient afstemming plaats te vinden met een deskundig ecooloog.

### Gebiedsbescherming

#### *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000-gebieden Veluwe, Arkemheen en Eemmeer & Gooimeer zuidoever liggen in de omgeving van het besluitgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden zijn vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. Voor andere storingsfactoren is dat wel uit te sluiten. Nader onderzoek naar stikstofdepositie in de vorm van een AERIUS-berekening voor de aanlegfase en gebruiksfase is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek naar de stikstofdepositie<sup>[11]</sup>SAB (2025) Onderzoek stikstofdepositie Achterveld Noordoost, 10 november 2025. als gevolg van de beoogde ontwikkeling van Achterveld Noordoost Zuid is uitgevoerd (Bijlage 10: Onderzoek stikstofdepositie bij voorliggende motivering).

#### *Aanlegfase*

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat in alle gevallen geen aantasting van Natura 2000-gebieden door stikstof zal plaatsvinden. Zonder referentiesituatie bestaat er geen depositie, met referentiesituatie bestaat er een grootste afname van 0,03 mol stikstof/ha/j op 23.292,09 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de referentiesituatie (binnen 25 kilometer van de ontwikkellocatie). Dit zijn hexagonen in Natura 2000-gebieden die in het kader van de Omgevingswet relevant zijn bevonden voor beoordeling van het onderdeel stikstofdepositie. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

#### *Gebruiksfase*

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase zonder referentiesituatie een grootste toename 0,01 mol stikstof/ha/j op 7.365,24 ha gekarteerd Natura 2000-gebied; met referentiesituatie bestaat een grootste afname van 0,02 mol stikstof/ha/j op 17.086,66 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de referentiesituatie. Dit zijn hexagonen in Natura 2000-gebieden die in het kader van de Omgevingswet relevant zijn bevonden voor beoordeling van het onderdeel stikstofdepositie. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan worden uitgesloten. Wanneer het plan als project(en) wordt uitgewerkt en vergund moet worden bepaald of deze afname als interne saldering wordt ingezet of dat andere maatregelen worden toegepast.

### Advies

In dit onderzoek is gebruik gemaakt een vergelijking met de referentiesituatie. Het onderzoek richt zich op een plan, en geeft dus een totaal netto planeffect weer; het betreft geen mitigerende maatregel intern salderen. Hiervoor is dus géén omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten: uit het planeffect blijkt dat de ontwikkeling leidt tot een afname van stikstof-

depositie. Dit kan in de projectfase als interne saldering worden ingezet. Naast intern salderen kunnen ook andere mogelijkheden overwogen worden zoals het stikstofregistratiesysteem. In beide gevallen dient bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht) een vergunning te worden aangevraagd. .

Het plan is daarmee haalbaar.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland of ander provinciaal beschermd natuurgebied. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

#### *Beschermde houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt een houtopstand geveld. Hierop is het beschermingsregime voor beschermde houtopstanden van de Omgevingswet mogelijk van toepassing. Er dient te worden nagegaan of de bomen in het besluitgebied binnen of buiten het bebouwingscontour houtkap staan. Indien de bomen hierbuiten staan dan betekent dit dat de bomen herplant moeten worden. Er dient hiervan melding te worden gedaan bij de provincie. Indien de bomen niet op dezelfde locatie terug geplant kunnen worden, dient een maatwerkvoorschrift aangevraagd te worden om de bomen op een andere locatie te mogen herplanten.

### **4.12.3 Conclusie**

Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat er geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd is.

Er kunnen meerder beschermde soorten in het gebied voorkomen. Er wordt daarom een nader soortenonderzoek uitgevoerd.

## **4.13 Archeologie**

### **4.13.1 Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het besluitgebied, moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

### **4.13.2 Toetsing**

Ten behoeve van de ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd<sup>[12]</sup> CAR (2025), Archeologisch Inventarisatie Achterveld Noord Oost. gemeente Leusden. juli 2025 . Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde, archeologische verwachting binnen het besluitgebied .

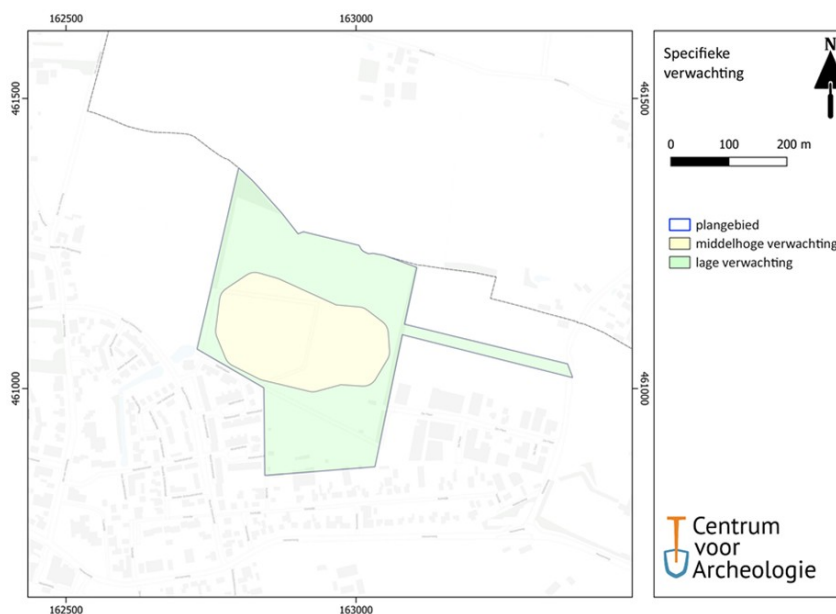
Op grond van bodemkundige, historische en archeologische gegevens blijkt dat in het besluitgebied resten kunnen worden aangetroffen uit met name de Prehistorie. Deze resten concentreren zich voornamelijk in en rondom een dichtgestoven vennetje dat in het midden van het besluitgebied ligt. In de buurt van het voormalige water zouden in de vroege Prehistorie kleinschalige en zeer tijdelijke kampementen kunnen zijn geweest. In de uitblazingskom kunnen aan visvangst gerelateerde structuren of objecten zoals visuiken en netverzwaringen worden aangetroffen. Dit soort objecten kunnen uit alle periodes dateren tot en met de Middeleeuwen. Ook uit alle andere periodes kunnen (rituele) deposities worden aangetroffen in het voormalige vennetje.

| Periode                 | Complextype            | Verwachting* | Stratigrafische positie | Omvang                          |
|-------------------------|------------------------|--------------|-------------------------|---------------------------------|
| Laat-Paleolithicum      | Bewoning               | Laag         | Top dekzand             | paar m2 tot enkele honderden m2 |
| Mesolithicum            | Bewoning en visvangst  | Middelhoog   | Top dekzand/veen        | paar m2 tot enkele honderden m2 |
| Mesolithicum            | Depositie              | Middelhoog   | Top dekzand/veen        |                                 |
| Neolithicum - Bronstijd | Depositie              | Middelhoog   | Top dekzand/veen        | paar m2                         |
| Neolithicum - Bronstijd | Visvangst              | Middelhoog   | Top dekzand/veen        |                                 |
| IJzertijd               | Depositie              | Middelhoog   | Top dekzand/veen        | paar m2                         |
| IJzertijd               | Visvangst              | Middelhoog   | Top dekzand/veen        |                                 |
| Romeinse Tijd           | Depositie              | Middelhoog   | Top dekzand             | paar m2                         |
| Romeinse Tijd           | Visvangst              | Middelhoog   | Top dekzand/veen        |                                 |
| Middeleeuwen            | Agrarisch en visvangst | Middelhoog   | Top dekzand/veen        | Gehele besluitgebied            |
| Middeleeuwen            | Bewoning               | Laag         | Top dekzand             | enkele honderden m2             |
| Nieuwe Tijd             | Agrarisch              | Hoog         | Top dekzand             | Gehele besluitgebiedgebied      |
| Nieuwe Tijd             | Bewoning               | Laag         | Top dekzand             | enkele honderden m2             |

\*indien bodem niet tot ver in het dekzand is verstoord

*Overzicht van de verwachting van vindplaatsen uit diverse periodes.*

De specifieke verwachting binnen het besluitgebied. De locatie van de uitblazingskom met ruimte eromheen heeft een middelhoge verwachting. De rest van het besluitgebied heeft een lage archeologische verwachting.



Archeologische verwachtingen

Bron: Centrum voor Archeologie

Door de verwachte bodemverstoring lijkt het niet waarschijnlijk dat er een intacte vindplaats van een kampje van jager-verzamelaars wordt gevonden. De context bij een vennetje in combinatie met mogelijke

resten die met visvangst en deposities te maken hebben is echter zeldzaam genoeg in het oosten van de provincie Utrecht om hier onderzoek naar te doen. Ook de verwachting deposities en resten die te relateren zijn aan visvangst uit latere periodes te vinden maakt dat een vervolgonderzoek nodig is. Een natte context zoals een vennetje is een belangrijke context binnen de Nederlandse archeologie. In de Nationale Onderzoekagenda Archeologie is het een belangrijk thema met diverse onderzoeksvragen.

Het vervolgonderzoek moet plaatsvinden in de vorm van een karterend proefsleuven-onderzoek, waarbij de mogelijkheid tot doorstart naar een waarderend onderzoek moet worden geboden. Dit onderzoek moet zich voornamelijk concentreren aan de randen van de uitblazingskom, omdat dit een dichtgestoven vennetje is. Tijdens dit onderzoek kunnen in de lage verwachtingszone enkele sleuven worden aangelegd om de verwachting te toetsen.

De exacte invulling van dit onderzoek moet verder worden uitgewerkt in een archeologisch Programma van Eisen (PvE). Dit PvE moet worden goedgekeurd door de gemeente Leusden.

Voor de delen in het gebied waar nader archeologisch onderzoek is geadviseerd, wordt in dit plan een waardenstelling opgenomen. Dat wil zeggen dat in de regels een verplichting wordt opgenomen om nader archeologisch onderzoek uit te voeren, alvorens de grond te roeren. Op die manier wordt juridisch vastgelegd dat de archeologische waarden beschermd worden.

#### **4.13.3 Conclusie**

Door een archeologische waardenstelling op te nemen vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

### **4.14 Cultuurhistorie**

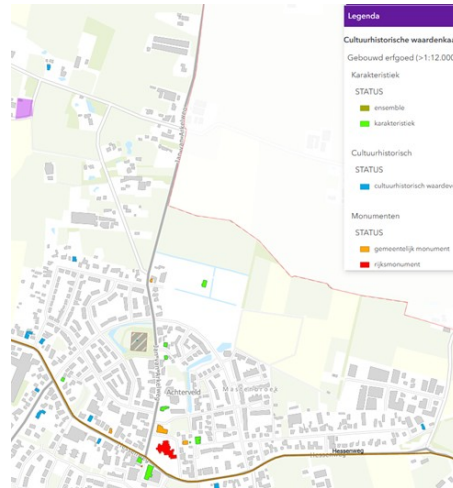
#### **4.14.1 Algemeen**

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat, voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen, onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar zoveel mogelijk rekening mee houden.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbe- schermde) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenacti- viteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

#### **4.14.2 Toetsing**

In het kader van voorliggende ontwikkeling is de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Leusden geraadpleegd<sup>[13]</sup> <https://experience.arcgis.com/experience/620eee0b4b4949678ec07df65d1e99cd/page/Pagina-1> bezocht op 7 juli 2025. . Navol- gende afbeelding toont een uitsnede van Achterveld Noordoost en de directe omgeving. Hierop is duidelijk te zien dat er geen cultuurhistorische waarden in het gebied aanwezig zijn.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Bron: Gemeente Leusden

#### 4.14.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

### 4.15 Verkeer en Parkeren

#### 4.15.1 Algemeen

##### Verkeer

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom (ASVV).

##### Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor worden kengetallen van het CROW<sup>[14]</sup> CROW: Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering, 2024. gebruikt.

#### 4.15.2 Toetsing

##### Verkeer

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeersonderzoek<sup>[15]</sup> Goudappel (2025) Verkeersstudie woningbouw Achterveld. Kenmerk: 020043.20240718.R1.01 uitgevoerd naar de verkeerskundig effecten van de woningbouw. Hierbij gaat het om het effect op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Navolgend worden de resultaten van het onderzoek besproken.

##### Ontsluitingen

Om het effect van de ontwikkeling van Achterveld Noordoost en Noordwest en de diversiteit aan ontsluitingen voor Achterveld Noordoost in beeld te krijgen, zijn als eerst modelberekeningen uitgevoerd met vier varianten. Op basis van het verkeersonderzoek wordt uiteindelijk variant 1 aanbevolen en overgenomen. In onderstaande alinea wordt deze toegelicht. De afkorting 'Mvt/etm' betreft het aantal motorvoertuigen per etmaal.

In variant 1 wordt Noordoost ontsloten via een nieuwe weg op de Klettersteeg (1.400 mvt/etm). Dit veroorzaakt vooral een forse toename op de Klettersteeg (+300 mvt/etm noordelijk, +1.100 mvt/etm zuidelijk)

en op de Hessenweg (+500 tot 700 mvt/etm). Fietzers en auto's delen op het zuidelijke wegvak op de Klettersteeg een belangrijke route naar de sportvelden, wat extra aandacht vereist.

### *Verkeersafwikkeling*

Daarnaast is gekeken naar de verkeersafwikkeling. De toekomstige ontwikkelingen zorgen voor een verandering van de verkeersstromen. Om te toetsen of de verkeersafwikkeling rondom het besluitgebied gegarandeerd kan blijven ten gevolge van de verandering van verkeersstromen is voor maatgevende relevante kruispunten de verkeersafwikkeling bepaald. Dit zijn de kruispunten met de hoogste intensiteiten of de meest complexe verkeersstromen. Dit betreft onder anderen het kruispunt Hessenweg – Koningin Julianaweg – Pater Stormstraat. In het geval dat de verkeersafwikkeling op dit kruispunt voldoende is, dan is dit ook het geval op de andere kruispunten. Hiernaast is het maatgevende kruispunt buiten Achterveld doorgerekend. Dit is het kruispunt Horsterweg – Hessenweg in Stoutenburg. Deze kruispunten liggen aan de meest waarschijnlijke ontsluitingsroute voor verkeer van/naar de ontwikkelingen in Achterveld Noordwest en Noordoost. Navolgend worden de resultaten voor deze kruispunten besproken.

De huidige verkeersafwikkeling op het kruispunt Hessenweg – Horsterweg is goed, maar de afwikkeling wordt slecht in de toekomstige situatie (ook al in de referentiesituatie zonder nieuwe woningbouw in Achterveld). De huidige vormgeving met verkeerslichten is niet toekomstbestendig, uitbreiding met extra rijstroken lijkt bovendien niet mogelijk zonder ingrijpende ruimtelijke consequenties.

Met een aangepaste inrichting als voorrangskruispunt met eventueel een brede middenberm kan het kruispunt het verkeer wel goed afwikkelen. Zonder middenberm is het kruispunt goed inpasbaar binnen de beschikbare ruimte, maar dit bemoeilijkt de oversteek voor langzaam verkeer. Het toepassen van een brede middenberm draagt bij aan een betere doorstroming en verhoogt de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid. Echter, kent deze vormgeving wel een ruimtelijke inpassingsopgave waarvoor een verdere uitwerking met schetsontwerp nodig is.

Op het kruispunt Hessenweg – Koningin Julianaweg – Pater Stormstraat is de verkeersafwikkeling goed. Dit kruispunt wordt als maatgevend binnen Achterveld beschouwd, aangezien het kruispunt de hoogste verkeersstromen bevat. De vormgeving van de overige kruispunten is vergelijkbaar (ook gelijkwaardig kruispunt). Daarmee kan worden geconcludeerd dat ook de toekomstige verkeersafwikkeling van de overige kruispunten binnen Achterveld goed is.

Op het kruispunt van de Hessenweg met Ruurd Visserstraat is het zicht vanuit de Ruurd Visserstraat beperkt, waardoor verkeer vanuit deze straat ook op rustige momenten vaak tot stilstand zal komen bij het oprijden van het kruispunt. Dit heeft enige invloed op de verkeersafwikkeling (tijdens rustigere momenten als stoppen met goed zicht niet nodig is), maar leidt niet tot een slechte verkeersafwikkeling.

### *Verkeersveiligheid en leefbaarheid*

Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersveiligheid en leefbaarheid door het uitvoeren van een schouw en een wegenscan. Tijdens de schouw zijn de belangrijkste kruispunten in ogenschouw genomen. Bij de wegenscan wordt de relatie tussen de vormgeving, de functie en het gebruik van de weg beoordeeld.

Uit de schouw en de Wegenscan blijkt dat op meerdere locaties aandachtspunten zijn op het gebied van verkeersveiligheid en leefbaarheid. Met name op de Hessenweg, de Pater Stormstraat, de Ruurd Visserstraat, de Jan van Arkelweg (deels) en het zuidelijke deel van de Klettersteeg. Dit is reeds het geval in de referentiesituatie, maar de aandachtspunten nemen toe in de plansituatie waarbij het specifieke effecten per variant verschillen.

De Hessenweg heeft een relatief smal profiel, vrij hoge snelheden buiten de spitsuren en fietsstroken met een beperkte breedte. Op de Pater Stormstraat en Ruurd Visserstraat is de inrichting van de weg en het parkeren op de rijbaan een aandachtspunt. Een herinrichting met snelheidsremmers, aanleg van parkeervakken, versmalling van de weg en klinkerverharding draagt bij aan de veiligheid en leefbaarheid.

Op de Jan van Arkelweg ligt de snelheid hoog en is de inrichting niet passend bij de functie van de weg. Hiernaast ontbreekt op het middelste wegvak een voetpad. Op het zuidelijke deel van de Klettersteeg komen veel verkeersstromen samen, waaronder fietsverkeer van en naar de sportvelden. Verbetering van het zicht op het kruispunt is daarbij wenselijk.

De nieuwe ontsluiting vraagt om een passende inrichting aansluitend op het wegtype en gebruik. Bij ontsluiting via de Klettersteeg dient de bebouwde komgrens te worden verlegd en het profiel aangepast. Voor de Jan van Arkelweg en Mastenbroek zijn de huidige profielen beperkt toereikend.

### *Conclusie en aanbevelingen*

Op basis van het verkeersonderzoek wordt aanbevolen te kiezen voor een ontsluiting van Achterveld Noordoost via de Klettersteeg voor gemotoriseerd verkeer (variant 1). Hiermee wordt het verkeer ontsloten via de wegen die hiervoor het best geschikt zijn, worden bestaande woonstraten ontzien en wordt het autoverkeer buitenom geleid, terwijl de fiets nog binnendoor kan.

Deze variant vormt het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan.

Verdere aanbevelingen bij de uitwerking van deze variant zijn:

- Realiseren van een tweede ontsluiting voor nood- en hulpdiensten bijvoorbeeld over fietspad richting Mastenbroek II en Jan van Arkelweg.
- Onderzoeken mogelijkheden om hoeveelheid doorgaand verkeer over de Hessenweg te beperken.
- Toepassen van snelheidsremmende maatregelen bij de realisatie van ontsluiting Noordwest op de Hessenweg (vanwege hoge snelheid huidige verkeer).

Daarnaast is op termijn een alternatieve vormgeving van het kruispunt Hessenweg– Horsterweg in Stoutenburg noodzakelijk. Hoewel de huidige verkeerslichten nu nog voldoende capaciteit bieden, zal de doorstroming in de toekomst verslechteren. Aanbevolen wordt om dit kruispunt verder uit te werken tot een voorrangskruispunt met een brede middenberm. De noodzaak van deze maatregel staat los van de geplande woningbouw in Achterveld en volgt uit de autonome verkeersgroei in de toekomstige referentiesituatie zonder woningbouw in Achterveld.

### *Parkeren*

In het stedenbouwkundig plan zijn maximaal 193 woningen voorzien. Op basis van de verschillende woningtypen met ieder hun eigen parkeernorm zijn in totaal 302 parkeerplekken nodig. Hiervan wordt een deel op openbaar gebied gerealiseerd en een deel op eigen terrein. Uit de parkeerbalans zoals die is opgenomen in het stedenbouwkundigplan blijkt dat er een overschot is van 2 parkeerplaatsen.

### *4.15.3 Conclusie*

Op basis van het verkeersonderzoek wordt de ontsluiting van Achterveld Noordoost via de Klettersteeg geadviseerd voor gemotoriseerd verkeer. Het stedenbouwkundig plan is op deze ontsluiting afgestemd. Het plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren is het plan uitvoerbaar.

## **4.16 Omgevingskwaliteit**

### *4.16.1 Algemeen*

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan, architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

### *4.16.2 Toetsing*

Met onderhavige ontwikkeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities en doelen uit de gemeentelijke omgevingsvisie en sluit qua stedenbouwkundig plan aan bij het dorpse karakter van Leusden.

### *4.16.3 Conclusie*

Het aspect omgevingskwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Juridische planopzet

Voor de ontwikkeling van Achterveld Noordoost zal het (basis) omgevingsplan gewijzigd worden. De regels worden uitgebreid en er is een kaart waar zowel deze aanvullende regels van toepassing zijn als regels die al in het omgevingsplan zijn opgenomen.

Er is al een wijziging van het omgevingsplan dat voorziet in de realisatie van een woongebied. Voor de ontwikkeling in Achterveld zijn nog enkele specifieke regels toegevoegd.

De regels betreft regels om het gebied om te vormen naar een woonwijk en de rijvereniging (paardensport). Groen mag binnen het hele gebied aangelegd worden. Verkeer en water zijn specifiek aangeduid.

Er zijn regels om de diversiteit in woningen te garanderen. Hiervoor zijn woningtypen zoals rijwoningen, rug aan rug woningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen op de kaart aangeduid. Om voor flexibiliteit te zorgen zijn voor diverse bouwvelden meerdere woningtypen toegestaan. Daarnaast zijn het minimum aantal sociale en middeldure woningen vastgelegd veelal per bouwveld.

Verder zijn er maten op de kaart aangegeven zoals het maximum aantal woningen per bouwveld, de goot- en bouwhoogten.

Voor meerdere (milieu)aspecten is nog nader onderzoek nodig. Voor een groot deel voorziet de basisregeling van het omgevingsplan daar al in. Voor enkele aspecten zijn er specifieke regels opgenomen. Hierna wordt ingegaan hoe de verschillende nadere onderzoeken geborgd zijn.

- Om bodemgevoelige gebouwen te kunnen realiseren voorziet het omgevingsplan al in een regeling op basis waarvan eerst (nader) onderzoek uitgevoerd moet worden (paragraaf 5.2.1);
- Voor de verlichting bij de rijbaan zijn aparte regels opgenomen aanvullend op de regels die al gelden voor verlichting bij een buitensport locatie.
- Binnen het gebied gelden diverse archeologische waarden. Op basis van de regels in het omgevingsplan zijn de maatvoeringen op de kaart opgenomen waaronder geen onderzoeksplicht geldt.
- Op basis van de huidige mogelijkheden is het niet uitgesloten dat er gewasbeschermingsmiddelen worden gespoten. Om de voorkomen dat dit nadelige gevolgen heeft voor de woonbebouwing is er een gebied aangewezen (50 m rond de bouwvelden) waar het spuiten met Gewasbeschermingsmiddelen is verboden.

Om ervoor te zorgen dat de kosten voor bijvoorbeeld de benodigde infrastructurele werken zijn er specifieke regels voor kostenverhaal opgenomen.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. In het omgevingsplan zijn regels ten aanzien van kostenverhaal opgenomen.

Wat de plankosten betreft, het ramen hiervan is gedaan aan de hand van de plankostenscan. De uitkomst hiervan is opgenomen in bijlage 16 bij de motivering. Deze bijlage betreft de toepassing van de regeling plankosten zoals opgenomen in de Omgevingsregeling, bijlage XIV. De raming is bepaald door invulling van de zogenaamde plankostenscan, die als hulpmiddel is geboden bij bijlage XIV van de Omgevingsregeling.

De diverse werken, werkzaamheden en maatregelen voor 100% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Deze werken, werkzaamheden en maatregelen worden alleen ten behoeve van het kostenverhaalsgebied verricht en leveren geen profijt op voor andere gebieden.

Verder is er een bedrag opgenomen voor maatregelen in het kader van het provinciaal beleid rond Groen Groeit Mee. Dit beleid werkt verplichtend voor de gemeente. Deze maatregelen zijn mede profijtelijk voor gebieden buiten het kostenverhaalsgebied en hebben om die reden een bovenwijks karakter. De maatregelen zijn geraamd op € 94.819. Daarvan wordt 16,2% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied, zijnde € 15.136,-. Dit percentage is het aandeel dat het aantal woningen in dit kostenverhaalsgebied deel uitmaakt van het totaal aantal woningen in de kern Achterveld (na realisatie van de ontwikkeling van Achterveld Noordoost).

Deze grondprijzen zijn marktconform voor deze locatie. Daarnaast rekent de gemeente een grondprijs voor het trafostation conform het gemeentelijk grondprijsbeleid, zoals vastgesteld in de Grondprijzenbrief 2025, welke als bijlage 17 bij de motivering is gevoegd.

## **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.2.1 Participatie**

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Vanaf het begin van het opstarten van de planontwikkeling (september 2024) zijn belanghebbenden betrokken. Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest:

- 24 september 2024 - Kennismaking, proces en planning;
- 1 oktober 2024 - Rondwandeling in gebied;
- 27 november 2024 - Inloopavond in gesprek met projectteam 'zijn we compleet, hebben we alles gehoord, informatie verzameld';
- 18 maart 2025 - Toelichting op concept Kaders en Randvoorwaarden;
- 2 september 2025 - Presentatie Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan, proces en planning.

Bij alle bijeenkomsten was er de mogelijkheid tot het aangeven/invullen van wensen, zorgen en ideeën. Dan wel tijdens de bijeenkomst, dan wel door middel van reactie-formulieren. Er zijn meer dan 250 reacties, verdeeld over de verschillende participatieronden, ingediend. Alle reacties zijn gewogen en voorzien van een antwoord.

Deze reacties inclusief antwoorden, zijn via de digitale nieuwsbrieven en de teruggekoppeld op de projectwebsite.

Veel van de suggesties die zijn gedaan zijn verwerkt in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan.

Daarnaast zijn er de nodige keukentafelgesprekken met direct betrokkenen geweest, worden ontwikkelingen met regelmaat gedeeld via de digitale nieuwsbrief en zijn er gesprekken gevoerd met diverse belanghebbenden (al dan niet in groepsverband).

De projectwebsite wordt actueel gehouden met relevante stukken, updates van vragen en antwoorden, verslagen/notulen van bijeenkomsten, raadsinformatiebrieven, onderzoeken en dergelijke.

### **6.2.2 Overlegpartners**

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. In dit kader wordt de ruimtelijke onderbouwing voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

Diverse instanties hebben gereageerd. De reacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de Bijlage 15: Overlegreacties.



### *6.2.3 Zienswijzen*

Het ontwerp-omgevingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit omgevingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

## I Overzicht Documentenbijlagen

|                                                                     |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bijlage 1: Kaders en randvoorwaarden Achterveld Noordoost</i>    | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/202621b2854e47a8407bac75171f575884/hnd@2026-02-05;15162466</a>     |
| <i>Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan</i>                             | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/20261f6dd51dbb84530ba4db2fedbac57d8/hnd@2026-02-05;15162466</a>    |
| <i>Bijlage 3: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking</i> | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/202673ca98df52a840529dec069c3a4daf79/hnd@2026-02-05;15162466</a>   |
| <i>Bijlage 4: M.e.r.-beoordeling</i>                                | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/202639cee13398864025ade5fd329a8eab0f/hnd@2026-02-05;15162466</a>   |
| <i>Bijlage 5: Verkennend bodemkwaliteit</i>                         | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/2026fadb76ae190a4008a6b16f67835643bb/hnd@2026-02-05;15162466</a>   |
| <i>Bijlage 6: Quick scan milieubelastende activiteiten</i>          | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/2026f1fe5b0ba7a47f6a7beac2a9c316e/hnd@2026-02-05;15162466</a>      |
| <i>Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</i>            | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/2026f724743b94a94819bab1e28d1175c35/hnd@2026-02-05;15162466</a>    |
| <i>Bijlage 8: Quick scan geur</i>                                   | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/2026c120aca81e9a47c68c6840405b294d6/hnd@2026-02-05;15162466</a>    |
| <i>Bijlage 9: Quick scan natuur</i>                                 | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/2026353117fe2f0941e2a27a55381bb483b3/hnd@2026-02-05;15162466</a>   |
| <i>Bijlage 10: Onderzoek stikstofdepositie</i>                      | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/20261423662aabdc4967bbadcd036fa5db02/hnd@2026-02-05;15162466</a>   |
| <i>Bijlage 11: Archeologisch bureauonderzoek</i>                    | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/2026cf735826db814e9eafb16a8511e29609/hnd@2026-02-05;15162466</a>   |
| <i>Bijlage 12: Verkeersstudie</i>                                   | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/20261e219b40c1f94f2b85a51a57b232a434/hnd@2026-02-05;15162466</a>   |
| <i>Bijlage 13: Weging van het waterbelang</i>                       | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/20261b68c929e484dc1a6b1c367400ab4c9/hnd@2026-02-05;15162466</a>    |
| <i>Bijlage 14: Groen Groeit Mee</i>                                 | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/202651cc5039dc34484e803c6e824d1a2a7/hnd@2026-02-05;15162466</a>    |
| <i>Bijlage 15: Overlegreacties</i>                                  | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/2026a9639cdf12124923b1a97c9c4e0ad420/hnd@2026-02-05;15162466</a>   |
| <i>Bijlage 16: Plankostenscan Achterveld Noordoost</i>              | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/2026049a366e2a5c4aaab9d0c58b41c349e/hnd@2026-02-05;15162466</a>    |
| <i>Bijlage 17: Grondprijzenbrief 2025 gemeente Leusden</i>          | <a href="#">/joinid/pubdata/gm0327/202689151bcd79b4f5cd7aefdc6f5396a95cd7/hnd@2026-02-05;15162466</a> |