

# Vosholen



## **Colofon**

*Vormgeving*  
Chris Koning (VNG)

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 2: Doelen</b>	<b>7</b>
Afdeling 2.1: Doelen omgevingsplan	7
<b>Hoofdstuk 3: Programma's</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 4: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving</b>	<b>9</b>
Afdeling 4.1: Thema's	9
Afdeling 4.2: Gebiedstypen	10
<b>Hoofdstuk 5: Activiteiten</b>	<b>12</b>
Afdeling 5.1: Algemene bepalingen	12
Afdeling 5.2: Thematische activiteiten	13
Afdeling 5.3: Gebiedsgerichte activiteiten met gebruikruimte	25
<b>Bijlage II</b>	
<b>Begripsbepalingen</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage II</b>	
<b>Overzicht Informatieobjecten</b>	<b>30</b>
<b>Toelichting: Algemene toelichting basismodel</b>	<b>31</b>
1 Inleiding	31
2 Uitgangspunten	31
3 Gemaakte keuzes voor dit basismodel	31
4 Voorbeeldplan	32
5 Geluid van gemeentelijke wegen	32
6 Werken met omgevingsnormen	33
<b>Toelichting: Toelichting uitbreiding basismodel</b>	<b>34</b>
1 Inleiding	34
2 Kruimelgevallen uit het Bor	34
3 Vergunningvrij bouwen	35



[Titel besluit]

[Optionele ondertitel]

[Optionele aanhef]

*Artikel I* [Optioneel opschrift]

[Omschrijving wat er besloten wordt, met een verwijzing naar de WijzigBijlage.]

*Artikel II* [Optioneel opschrift]

[Artikel dat de inwerkingtreding vaststelt.]

[Sluiting]

Omgevingsplan Midden-Groningen

# Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

## *Artikel 1.1 Begripsbepalingen*

Bijlage 1 bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.

## *Artikel 1.2 Overige begripsbepalingen*

Onverminderd het bepaalde in artikel 1.1 zijn de volgende begrippen van toepassing begrippen die gelden op basis van artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, tenzij daarvan is afgeweken in artikel 1.1.

# Hoofdstuk 2: Doelen

## Afdeling 2.1 Doelen omgevingsplan

### *Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan*

Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het bieden van voldoende woonruimte;
- c. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- d. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- e. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
- f. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- g. het beheren van infrastructuur;
- h. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer;
- i. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid.
- j. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- k. het bevorderen van een aantrekkelijke en bereikbare stad;
- l. het behouden een adequaat verkeers- en vervoersniveau;
- m. het bevorderen van een hoge kwaliteit van het openbaar gebied.

# Hoofdstuk 3: Programma's

[Gereserveerd]



# Hoofdstuk 4: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

## Afdeling 4.1 Thema's

### Paragraaf 4.1.1 (Bouw)werken

#### Artikel 4.1 Toepassingsbereik

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

#### Artikel 4.2 Doelen bouwen van bouwwerken en andere werken

Voor bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen:

- a. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- b. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- c. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

#### Artikel 4.3 Hoofdgebouw bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een hoofdgebouw voldaan aan:

- a. Paragraaf 5.2.1 Bouwen – algemeen; en
- b. Paragraaf 5.2.2 Bouwen van een hoofdgebouw.

#### Artikel 4.4 Bijbehorende bouwwerken bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voldaan aan:

- a. Paragraaf 5.2.1 Bouwen – algemeen; en
- b. Paragraaf 5.2.3 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

#### Artikel 4.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voldaan aan:

- a. Paragraaf 5.2.1 Bouwen – algemeen; en
- b. Paragraaf 5.2.4 Bouwen van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Paragraaf 4.1.2 Infrastructuur

#### Artikel 4.6 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot infrastructuur.

#### Artikel 4.7 Doelen infrastructuur

Voor infrastructuur gelden de volgende doelen:

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid;
- c. het beheren van infrastructuur;
- d. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- e. het bevorderen van een aantrekkelijke en bereikbare stad;
- f. het behouden een adequaat verkeers- en vervoersniveau;
- g. het bevorderen van een hoge kwaliteit van het openbaar gebied.

#### *Artikel 4.8 Aanleggen, veranderen en beheren van wegen*

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.7, wordt bij het aanleggen, veranderen en beheren van een weg voldaan aan Paragraaf 5.2.8 Aanleggen, veranderen en beheren van wegen.

### **Paragraaf 4.1.3 Woonruimte**

#### *Artikel 4.9 Doelen wonen*

Voor wonen gelden de volgende doelen:

- a. het bieden van voldoende woonruimte;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Artikel 4.10 Woonruimte gebruiken*

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.9 wordt bij het gebruiken van woonruimte voldaan aan paragraaf 5.2.5 Woonruimte gebruiken.

#### *Artikel 4.11 Beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis uitoefenen*

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.9 wordt bij het verrichten van een beroep of bedrijf aan huis voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.6 Beroep en bedrijf aan huis uitoefenen; en
- b. paragraaf 5.3.3 Aanvangen en intensiveren van een activiteit met parkeerbehoefte – algemeen.

#### *Artikel 4.12 Bed and breakfast aanbieden*

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.9 wordt bij het aanbieden van een bed and breakfast voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.7 Een bed and breakfast aanbieden; en
- b. paragraaf 5.3.3 Aanvangen en intensiveren van een activiteit met parkeerbehoefte – algemeen.

## **Afdeling 4.2 Gebiedstypen**

### **Paragraaf 4.2.1 Algemeen**

#### *Artikel 4.13 Toepassingsbereik*

Deze afdeling gaat over de volgende activiteiten met gebruikruimte:

- a. agrarische activiteiten;
- b. bedrijfsactiviteiten;
- c. culturele activiteiten;
- d. detailhandelsactiviteiten;
- e. dienstverleningsactiviteiten;
- f. horeca-activiteiten;
- g. industriële activiteiten;
- h. kantooractiviteiten;
- i. maatschappelijke activiteiten;
- j. recreatie-activiteiten;
- k. sportactiviteiten; en
- l. wonen.

### **Paragraaf 4.2.2 Woongebied**

#### *Artikel 4.14 Aanwijzing*

Er is een gebiedstype Woongebied.

*Artikel 4.15 Doelen woongebied*

Binnen het Woongebied gelden de volgende doelen:

- a. het bieden van voldoende woonruimte;
- b. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- d. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
- e. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- f. het beheren van infrastructuur;
- g. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer;
- h. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid.

*Artikel 4.16 Regels voor activiteiten met gebruikruimte*

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het Woongebied, voor zover het gaat om activiteiten met gebruikruimte als bedoeld in paragraaf 4.2.1, alleen de volgende activiteiten verricht:
  - a. wonen.
2. Bij het wonen wordt voldaan aan:
  - a. paragraaf 5.2.5 Woonruimte gebruiken;
  - b. paragraaf 5.3.2 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaanbachtgebied; en
  - b. paragraaf 5.3.3 Aanvangen en intensiveren van een activiteit met parkeerbehoefte - algemeen.

# Hoofdstuk 5: Activiteiten

## Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

### *Artikel 5.1 Toepassingsbereik*

Met uitzondering van afdeling 5.1 en paragraaf 5.3.1 zijn afdelingen en paragrafen in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald.

### *Artikel 5.2 Normadressaat*

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

### *Artikel 5.3 Maatwerkvoorschriften*

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of 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.
2. 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 Besluitkwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.
3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.
4. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.
5. 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 5.4 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;
- 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 5.5 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 5.6 Algemene gegevens bij het verstrekken van gegevens en bescheiden*

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het bevoegd gezag, 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 5.7 Informatieplicht wijzigen van naam, adres of normadressaat*

1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in artikel 5.5 of artikel 5.6, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.
2. Ten minste vier weken voor de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.

*Artikel 5.8 Gegevens en bescheiden op verzoek van het bevoegd gezag*

1. Op verzoek van het bevoegd gezag 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 5.9 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval*

1. Zodra de volgende gegevens en bescheiden bekend zijn, worden ze verstrekt aan het bevoegd gezag:
  - 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 activiteitenleefomgeving.

## Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

### Paragraaf 5.2.1 Bouwen - algemeen

*Artikel 5.10 Aanwijzing activiteiten*

Deze paragraaf gaat over:

- a. het bouwen van hoofdgebouwen;
- b. het bouwen van bijbehorende bouwwerken; en
- c. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

*Artikel 5.11 Oogmerken*

De regels in de paragrafen 5.2.1 tot en met 5.2.4 zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- b. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- c. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

*Artikel 5.12 Meetbepalingen*

Bij het bouwen van bouwwerken wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. bouwhoogte: de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwoonderdelen;

- b. goothoogte: vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, of de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. straatpeil:
  1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; en
  2. 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.

#### *Artikel 5.13 Specifieke zorgplicht*

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 5.4, houdt voor de activiteiten, bedoeld in artikel 5.10, 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 5.14 Verboden bouwactiviteiten*

De volgende bouwactiviteiten worden niet verricht:

- a. bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.15f van het Besluit bouwwerken leefomgeving, die niet voldoen aan de eisen in:
  1. dat artikel; en
  2. de paragrafen 5.2.2 tot en met 5.2.4; en
- b. bouwactiviteiten anders dan de bouwactiviteiten, bedoeld in de paragrafen 5.2.2 tot en met 5.2.4.

#### *Artikel 5.15 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil*

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 straatpeil is uitgezet.

#### *Artikel 5.16 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 de aansluitafstand niet groter is dan 100 m of 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 5.17 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 niet groter is dan 40 m of 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 5.18 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 niet groter is dan 40 m of 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 Omgevingswet 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 5.19 Aansluiting op distributienet voor drinkwater*

Met het oog op het beschermen van de gezondheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van drinkwater is een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor drinkwater als de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

*Artikel 5.20 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 Omgevingswet 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 perceelaansluiting 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 5.21 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 5.22 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:
  - f. een breedte van ten minste 4,5 m;
  - g. 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;
  - h. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
  - i. 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 5.23 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.

## **Paragraaf 5.2.2 Bouwen van een hoofdgebouw**

### *Artikel 5.24 Toepassingsbereik*

Paragraaf 5.2.2 gaat over het bouwen van een hoofdgebouw binnen het Omgevingsplan Midden-Groningen - nieuw deel.

### *Artikel 5.25 Oogmerken*

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

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. beschermen van het woon- en leefklimaat;
- c. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- d. het beschermen van de gezondheid.

### *Artikel 5.26 Algemene regels bouwen van een hoofdgebouw*

1. Ten behoeve van het nemen van maatregelen die gericht zijn op vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen voor energieopwekking, zoals gevelisolatie of zonnepanelen, is het vergroten van een bestaand hoofdgebouw mogelijk mits:
  - a. de toegelaten vergroting in de hoogte maximaal 0,5m is.
  - b. de toegelaten vergroting aan zij- en achterzijde maximaal 0,5m is.
2. Het vergroten van een bestaand hoofdgebouw ter plaatse van de voorgevel is niet toegestaan.

### *Artikel 5.27 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

*Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw ten behoeve van wonen te bouwen, als niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in het artikel 5.26.*

### *Artikel 5.28 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 voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
  - b. de beoogde activiteiten, bedoeld in afdeling 5.3, in het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - c. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup>;
  - d. 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;
  - e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen; en
  - f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein.
2. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook 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 5.29 Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. 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 het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;
  - b. *het hoofdgebouw, uitgezonderd ondergeschikte bouwonderdelen, is gelegen binnen het bouwvlak; of het hoofdgebouw dient minimaal 1 meter achter de voorste grens van locatie 'Wonen' wordt gesitueerd met een maximale diepte van 15 meter, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;*
  - c. ondergeschikte bouwonderdelen de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,00 m overschrijden;
  - d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven, tenzij het tweede of derde lid van toepassing is;
  - e. de afstand van de niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3,00 m. bedraagt;
  - f. woningen vrijstaand dan wel twee-aaneen of geschakeld worden gebouwd;
  - g. voor zover het hoofdgebouw of de uitbreiding wordt voorzien van een buitenruimte, is deze op de grond gelegen; en
  - h. het totale bebouwd oppervlak aan gebouwen bedraagt maximaal 50% van het bouwperceel.
2. De omgevingsvergunning wordt ook verleend voor het afwijken van [*het bouwvlak / de afstand van minimaal 1 meter achter de voorste grens van locatie 'Wonen' ] als deze noodzakelijk is voor het nemen van maatregelen die gericht zijn op vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen voor energieopwekking zoals gevelisolatie of zonnepanelen, mits:
  - a. voldaan wordt aan het eerste lid, onder a;
  - b. de toegelaten vergroting maximaal 0,5m is; en
  - c. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag past binnen de stedenbouwkundige structuur.*
3. De omgevingsvergunning wordt ook verleend voor een hoofdgebouw buiten het bouwvlak als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. het overig bepaalde in het eerste lid blijft van toepassing;
  - b. de verschuiving doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur;
  - c. het bouwen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
  - d. het bouwen leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat; en
  - e. het bouwen doet geen onevenredige afbreuk aan de oogmerken.
4. De omgevingsvergunning wordt ook verleend voor een plaatselijke verhoging als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. de verhogingen bestrijken niet meer dan 10% van de oppervlakte van het betreffende hoofdgebouw; en
  - b. verhogingen bedragen niet meer dan een kwart van de maximale bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw, maar in elk geval niet meer dan 3,00 m.
5. De omgevingsvergunning wordt ook verleend voor een hoofdgebouw met een grotere hoogte dan de maximum bouwhoogte als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. de overschrijding ten opzichte van de maximum bouwhoogte bedraagt maximaal 1 meter; en
  - b. minimaal de helft van de overschrijding noodzakelijk is voor het toevoegen van extra dakisolatie; of,

- c. de overschrijding bijdraagt aan de minimale hoogte boven de vloer zoals bedoeld in artikel 4.164 van het Bbl.
- 6. De omgevingsvergunning wordt ook verleend voor het bouwen van het hoofdgebouw op kortere afstand van de perceelsgrens als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. voldaan wordt aan het eerste lid, onder a;
  - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
  - c. er geen sprake is van twee-onder-een kap, vrijstaand-geschakeld of aaneengeschakelde bouw; en
  - d. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag past binnen de stedenbouwkundige structuur.

### Paragraaf 5.2.3 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk

#### Artikel 5.30 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied bij woningen.

#### Artikel 5.31 Algemene regels bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied bij woningen

1. Een bijbehorend bouwwerk staat:
  - a. *[in het achtererfgebied / in het achtererfgebied bij woningen]*; en,
  - b. in het 'achtererfgebied uitgesloten' zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.
2. Het gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning bedraagt niet meer dan:
  - a. 75 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen t/m 300 m<sup>2</sup>;
  - b. 100 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen groter dan 300 m<sup>2</sup>,
 of
  - a. 100 m<sup>2</sup> bij vrijstaande woning(en);
  - b. 75 m<sup>2</sup> bij twee-aaneen en geschakelde woning(en),
 of 25% van het bouwperceel, mits het totale bebouwd oppervlak aan gebouwen maximaal 50% van het bouwperceel bedraagt.
3. Voor zover wordt gebouwd in *[het bouwvlak / het vlak tussen minimaal 1 meter achter de voorste grens van locatie 'Wonen' tot 15 meter diep]*, is het bijbehorend bouwwerk niet hoger dan:
  - a. 5 m; en
  - b. het hoofdgebouw.
4. Voor zover wordt gebouwd buiten *[het bouwvlak / op meer dan 16 meter achter de voorste grens van locatie 'Wonen']*, is het bijbehorend bouwwerk niet hoger dan 3,5 m.
5. In afwijking van het derde en vierde lid mag de maximum bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken worden overschreden alleen als:
  - a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
  - b. de overschrijding nodig is voor:
    1. de bouw/plaatsing van een mechanische voorziening of technische installatie (voor bijvoorbeeld luchtverversing, warmte- en/of koudeopwekking en elektriciteitsopwekkingssystemen); of,
    2. de realisatie van een groendak.
6. In afwijking van het derde lid zijn plaatselijke verhogingen toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. verhogingen bestrijken niet meer dan 10% van de oppervlakte van het betreffende bijbehorende bouwwerk;
  - b. verhogingen bedragen niet meer dan een kwart van de maximale bouwhoogte van het betreffende bouwwerk, maar in elk geval niet meer dan 3,00 m.
7. Voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding wordt voorzien van een buitenruimte, is deze op de grond gelegen.
8. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan, is niet toegestaan bij:

- a. een woonwagen;
- b. een hoofdgebouw dat op grond van een omgevingsvergunning slechts tijdelijk is toegestaan; en,
- c. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

*Artikel 5.32 Algemene regels dakkapel*

1. Bij het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, wordt de dakkapel voorzien van een plat dak.
2. De dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 m.
3. De onderzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,5 m boven en minder dan 1,0 m onder de dakvoet.
4. De bovenzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,5 m onder de daknok.
5. De zijkanten van de dakkapel liggen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.
6. Het materiaalgebruik, de detaillering, de profilering en de vormgeving van de dakkapel zijn gelijkwaardig aan het hoofdgebouw.

*Artikel 5.33 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van wonen te bouwen, als niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in de artikelen 5.31 en 5.32.

*Artikel 5.34 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de plattegronden van alle verdiepingen;
  - b. een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en de bestaande situatie;
  - 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. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup>;
  - e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen; en
  - f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
  - g. een opgave welke activiteiten, bedoeld in afdeling 5.3, zullen worden verricht in het bouwwerk en op de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Ten behoeve van de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook 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 5.35 Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag past binnen de stedenbouwkundige structuur;
  - b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast; en
  - c. 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 bevoegd gezag, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, in ieder

geval beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

2. Het eerste lid, aanhef en onder c, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, toch moet worden verleend.

Of

1. Een bijbehorend bouwwerk voor de voorkant van het hoofdgebouw is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - a. het oppervlak bedraagt maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - b. de hoogte bedraagt maximaal 2 meter;
  - c. voldaan wordt aan artikel 5.31, lid 2.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, mits:
  - a. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt 75%; en
  - b. per m<sup>2</sup> toevoeging aan bijbehorende bouwwerken een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater wordt gerealiseerd van 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak in één uur door middel van boven- of ondergrondse waterberging, hergebruik en/of infiltratie; of
  - c. een toename van hittestress wordt voorkomen door toepassing van minimaal 1 van de volgende maatregelen:
    1. minimaal 25% van de bebouwing wordt voorzien van een groen dak; of
    2. minimaal 15% van het bouwperceel is onverhard en voorzien van beplanting; of,
    3. het erf wordt omringd door minimaal 4 meter groene erfafscheiding met een minimale hoogte van 1,5 meter; of,
  - d. per m<sup>2</sup> toevoeging aan bijbehorende bouwwerken minimaal [X] zonnepanelen worden toegepast of de dakconstructie wordt uitgevoerd als pv-dak.

#### **Paragraaf 5.2.4 Bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

##### *Artikel 5.36 Toepassingsbereik*

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

##### *Artikel 5.37 Algemene regels bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen*

1. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten is maximaal 5,00 m.
2. Infrastructurele en openbare voorzieningen hebben een maximale hoogte van 5 meter en een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>.
3. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3,00m.

##### *Artikel 5.38 Algemene regels bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen*

1. Een erf- of perceelsafscheiding is niet hoger dan [X] m.
2. Ten behoeve van de verkeersveiligheid bedraagt de uitzichthoek bij een erf- of perceelsafscheiding die hoger is dan 1 meter in de situatie dat meerdere gevels van de woning naar een openbaar toegankelijke weg zijn gekeerd minimaal 45° ten opzichte van de voorkant van het hoofdgebouw.
3. De erf- of perceelsafscheiding wordt gebouwd op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat.
4. De erf- of perceelsafscheiding wordt in het achtererfgebied gebouwd.
5. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het opladen van accu's van voertuigen is niet hoger dan 1,5 m;
6. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten [het achtererfgebied bij woningen /'achtererfgebied'] is niet hoger dan 1,00m;
7. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3,00 m.

##### *Artikel 5.39 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk geen gebouw zijnde te bouwen, als niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in artikel 5.37 en 5.38.

*Artikel 5.40 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. een plattegrond van de bestaande situatie;
  - b. een plattegrond van de nieuwe situatie.
2. Ten behoeve van de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
  - b. kleurenfoto's van de bestaande situatie en van de omliggende bebouwing; en
  - c. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen.

*Artikel 5.41 Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
  - a. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag past binnen de stedenbouwkundige structuur;
  - b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast; en
  - c. 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 bevoegd gezag, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, in ieder geval beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.
2. Het eerste lid, aanhef en onder c, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, toch moet worden verleend.
3. Een omgevingsvergunning voor een antenne-installaties wordt alleen verleend als:
  - a. wordt aangesloten bij hoge elementen in de omgeving;
  - b. de afstand tot woningen minimaal 50 meter is;
  - c. het doel van de antenneplaatsing is verbeterde dekking en/of capaciteit van een mobiel netwerk en kan niet bereikt worden met de plaatsing van vergunningsvrije antenne-installaties op gebouwen, bestaande zendmasten of andere bestaande bouwwerken zoals lichtmasten en verkeersportalen;
  - d. de voet van de mast aan het zicht wordt onttrokken door middel van landschappelijke inpassing;
  - e. de bouwhoogte maximaal 40 meter is.

## **Paragraaf 5.2.5 Woonruimte gebruiken**

*Artikel 5.42 Aanwijzing activiteiten*

Deze paragraaf gaat over woonruimte gebruiken.

*Artikel 5.43 Oogmerken*

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad.

*Artikel 5.44 Algemene regels over woonruimte gebruiken*

1. In één woning woont slechts één huishouden, met dien verstande dat het aantal woningen ter plaatse van het Omgevingsplan Midden-Groningen – nieuw deel niet meer bedraagt dan 22.

2. Voor de toepassing van het eerste lid geldt als één huishouden ook een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
3. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners:
  - a. wordt een woning niet bewoond door meer dan een persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte; en
  - b. wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan een persoon per 6 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.
4. Het derde lid geldt niet voor woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

*Artikel 5.45 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning te splitsen.

*Artikel 5.46 Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

1. Het is toegelaten een woning te splitsen onder de volgende voorwaarden:
  - a. na splitsing ontstaan maximaal twee zelfstandige wooneenheden of 4 niet-zelfstandige wooneenheden
  - b. de minimale maat per wooneenheid bedraagt 75 m<sup>2</sup> voor een zelfstandige wooneenheid en 20 m<sup>2</sup> voor een niet-zelfstandige wooneenheid
  - c. de splitsing leidt niet tot nadelige effecten op de privacy van omwonenden
  - d. de splitsing leidt niet tot wijzigingen in de voorgevel
  - e. voldaan wordt aan de parkeerregels uit paragraaf 5.3.3
  - f. dat het in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een bestaand gebouw te wijzigen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand.

*Artikel 5.47 Verboden activiteiten in of bij een woonruimte*

De volgende activiteiten in of bij een woonruimte worden niet verricht:

- a. het opslaan van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken vaar-, vlieg- of voertuigen;
- b. het stallen van kampeermiddelen;
- c. het gebruiken van vrijstaande gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw, als zelfstandige woning;
- d. kamerverhuur;
- e. het gebruiken van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als mantelzorgwoning, indien er activiteiten met gebruiksruimte, anders dan wonen, aangrenzend aan het bouwperceel zijn toegestaan; en
- f. het gebruiken van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als mantelzorgwoning ter plaatse van het werkingsgebied 'mantelzorg uitgesloten'.

## **Paragraaf 5.2.6 Beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis uitoefenen**

*Artikel 5.48 Toepassingsbereik*

Paragraaf 5.2.6 gaat over het verrichten van beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij wonen.

*Artikel 5.49 Algemene regels beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis*

1. Alleen dienstverlenende beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten.
2. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:
  - a. milieubelastende activiteiten als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
  - b. seksinrichtingen;
  - c. garagebedrijven;
  - d. kinderopvang.
3. Bij het uitoefenen van een bedrijf of beroep gelden de volgende voorwaarden:
  - a. de activiteit vindt plaats in een woning;

- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- c. de activiteit gebruikt niet meer ruimte dan 40% van de totale oppervlakte van de gebouwen, en niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. aan de buitenzijde van de woning is het gebruik voor bedrijf of beroep niet zichtbaar;
- e. er wordt in de parkeerbehoefte voorzien wordt op het eigen erf.

### **Paragraaf 5.2.7 Een bed and breakfast aanbieden**

#### *Artikel 5.50 Toepassingsbereik*

Paragraaf 5.2.7 gaat over het aanbieden van een bed and breakfast bij wonen.

#### *Artikel 5.51 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bed and breakfast aan te bieden.

#### *Artikel 5.52 Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

Een bed and breakfast is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed and breakfast heeft een maximale maat van:
  - 1. 3 kamers; en
  - 2. 80 m<sup>2</sup>; en
  - 3. 50% van het vloeroppervlak van de gebouwen
- b. voldaan wordt aan de parkeerregels uit paragraaf 5.3.3.

### **Paragraaf 5.2.8 Aanleggen, veranderen en beheren van wegen**

#### *Artikel 5.53 Toepassingsbereik*

Paragraaf 5.2.8 gaat over het aanleggen, veranderen en beheren van wegen.

#### *Artikel 5.54 Aanwijzing activiteiten*

- 1. De volgende activiteiten zijn toegelaten:
  - a. het aanleggen, veranderen en beheren van wegen, fiets- en voetpaden;
  - b. het aanleggen, veranderen en beheren van parkeervoorzieningen; of,
  - c. het aanleggen, veranderen en beheren van de gronden als verblijfsgebied.
- 2. In aanvulling op het eerste lid zijn de volgende activiteiten ook toegelaten, mits ondergeschikt aan de activiteiten bedoeld in het eerste lid:
  - a. het realiseren en in stand laten van een geluidscherm en, geluidswal;
  - b. het realiseren en in stand laten van groen en, groenvoorziening;
  - c. het in stand laten van nutsvoorzieningen;
  - d. spel- en sportactiviteiten;
  - e. het realiseren en in stand laten van water en, waterberging; of
  - f. het realiseren en in stand laten van kunstwerken.

#### *Artikel 5.55 Verboden activiteiten*

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.54 is het niet toegelaten de locatie te gebruiken voor:

- a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) vaar-, vlieg- of voertuigen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen; of
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, een horecabedrijf en/of seksinrichting.



## Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

### Paragraaf 5.3.1 Algemeen

#### Artikel 5.56 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op activiteiten met gebruiksruimte.

#### Artikel 5.57 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

#### Artikel 5.58 Specifieke zorgplicht

1. De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 5.4, houdt voor het gebruik van bouwwerken en erven in dat:
  - a. degene die een bouwwerk of erf gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren;
  - b. degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten in, op of aan een bouwwerk of op een erf overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren, waarbij onder overlast en hinder in elk geval wordt verstaan:
    1. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
    2. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
    3. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het bouwwerk of het erf zich niet in een zindelijke staat bevindt.
2. Het eerste lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
3. Het eerste lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### Paragraaf 5.3.2 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied

#### Artikel 5.59 Toepassingsbereik

Paragraaf 5.3.2 gaat over het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein.

#### Artikel 5.60 Oogmerken

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

- a. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat; en
- c. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer.

#### Artikel 5.61 Waar waarden gelden

Standaardwaarden voor geluid gelden:

- a. op een geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen:
  1. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; en
  2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen;
- b. als het gaat om een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen; en
- c. als het gaat om een geluidgevoelige ruimte: in de geluidgevoelige ruimte.

*Artikel 5.62* *Standaardwaarden van gemeentewegen*

Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen het geluidaanachtsgebied is het geluid van gemeentewegen zonder geluidproductieplafond op het gebouw niet hoger dan 53Lden.

**Paragraaf 5.3.3 Aanvangen en intensiveren van een activiteit met parkeerbehoefte - algemeen**

*Artikel 5.63* *Toepassingsbereik*

Paragraaf 5.3.3 is van toepassing op het aanvangen en intensiveren van een activiteit, voor zover sprake is van:

- a. het bouwen van een gebouw met parkeerbehoefte; en
- b. het starten van activiteiten met gebruiksruimte in een bestaand gebouw waarvan een parkeerbehoefte wordt verwacht.

*Artikel 5.64* *Oogmerken*

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

- a. het behoud van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het voorkomen van verkeersonveilige situaties;
- c. het voorkomen van onoverzichtelijke ruimtelijke situatie die sociaal niet controleerbaar is;
- d. het voorkomen van beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen voor andere activiteiten met gebruiksruimte.

*Artikel 5.65* *Activiteiten met parkeerbehoefte*

Een gebouw met een parkeerbehoefte is een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin een of meerdere activiteiten met gebruiksruimte worden of kunnen worden verricht zoals bedoeld in artikel 4.13.

*Artikel 5.66* *Aanwijzing vergunningplichtige gevallen*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw met parkeerbehoefte toe te voegen of activiteiten met gebruiksruimte aan te vangen of intensiveren.

*Artikel 5.67* *Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning*

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

- a. een tekening met daarop bestaande en nieuw aan te leggen parkeerplaatsen; en
- b. een parkeerbalans en toelichting hierop.

*Artikel 5.68* *Beoordelingsregels omgevingsvergunning*

1. Er dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en in standgehouden.
2. *Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen voor auto's, (motor)fietsen en andere voertuigen zoals opgenomen in de beleidsregels van de gemeente Midden- Groningen ten aanzien van parkeren. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.*

*of*

- Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de minimale/ gemiddelde/maximale (fiets)parkeercijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatie 381, december 2018). Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.
3. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning ook als wordt voorzien in een parkeervoorziening c.q. fietsenstalling die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in lid 2, daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik.

4. Indien het beleidsdocument als bedoeld onder lid 2 wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met de wijziging.

*Artikel 5.69 Vergunningvoorschriften*

Met een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 5.4 kan worden afgeweken van artikel 5.68, voor zover naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien; of
- b. het voldoen aan dat artikel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

# Bijlage II

## Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

### **Achtererfgebied bij woningen**

gebouwerf achter de denkbeeldige lijn die op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen

### **Bewoning**

gebied waarop panden of overige bouwwerken staan die voornamelijk gebruikt worden voor bewoning inclusief erven en tuinen die bij de panden behoren

### **Bijbehorend bouwwerk**

bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving bouwactiviteit

### **Bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, die qua hoogte, alsmede omvang en/of situering ondergeschikt is ten opzichte van het hoofdgebouw

### **Bouwperceel**

perceel dat als uitgangspunt dient bij het toetsen van een bouwwerk aan de regels van dit besluit

### **Gebouwerf**

bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw, en strekt tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting bij dat hoofdgebouw niet verbiedt;

### **Groendak**

een dak dat bedekt is met planten en/of vegetatie

### **Huishouden**

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen

### **Kunstwerk**

civiel-technisch werk voor de infrastructuur van wegen water spoorbanen waterkeringen en of leidingen en niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf

### **Nutsvoorziening**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie

**Ondergeschikte bouwdelen**

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen

**Onzelfstandige woonruimte**

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen

**PV-dak**

een dakconstructie waarin zonnepanelen integraal zijn verwerkt in het dakvlak

**Seksbedrijf**

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch- pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling

**Seksinrichting**

voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, onderdeel van een seksbedrijf

**Voorkant hoofdgebouw (voorgevel)**

de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorkant van het hoofdgebouw. Bijbehorende bouwwerken (in de vorm van bijvoorbeeld erkers, aan- en uitbouwen e.d.) worden niet meegenomen bij het bepalen van de voorkant van het hoofdgebouw. Indien de voorgevel van het hoofdgebouw een verspringing heeft, geldt het meest uitstekende deel van de gevel als voorkant van het hoofdgebouw.

**Wonen**

activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte

**Woning**

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

**Woonruimte**

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en de ligplaats voor een woonschip

**Zelfstandige woonruimte**

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte

# Bijlage II

## Overzicht Informatieobjecten

Omgevingsplan Midden-Groningen - nieuw deel  
Bouwvlak  
Maximum bouwhoogte  
Verkeer  
Wonen  
Achtererfgebied

# Toelichting: Algemene toelichting basismodel

Toelichting bij het basismodel omgevingsplan 'Kleinschalige woningbouwontwikkeling' Vosholen (Midden-Groningen)

## 1 Inleiding

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten enkele jaren de tijd om een geheel nieuw, gebiedsdekkend omgevingsplan op te stellen dat voldoet aan de eisen van de wet. Deze transitie zal enige tijd in beslag nemen. Gedurende die tijd blijven - onder andere - oude bestemmingsplannen van kracht via het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Tijdens de transitieperiode kan de behoefte ontstaan om gebiedsontwikkelingen te faciliteren, die in strijd zijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarvoor kan een vergunning worden verleend om af te wijken van het omgevingsplan (buitenplanse OPA) maar er kan ook worden besloten het omgevingsplan aan te passen. Dit basismodel biedt een voorbeeld van zo'n aanpassing van het omgevingsplan. Dit basismodel is gericht op het mogelijk maken van een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

## 2 Uitgangspunten

Dit basismodel is erop gericht om gemeenten tijdens de transitiefase direct te laten kennismaken met de systematiek van het omgevingsplan die ten grondslag ligt aan de meest recente geïntegreerde staalkaarten van VNG. Het basismodel toont in het klein hoe regels in die systematiek een plek krijgen. Bepalend is daarbij een werkwijze met algemene, 'thematische' regels en gebiedsgerichte regels. Het basismodel voorziet dan ook in het aanwijzen van gebiedstypen, in dit geval 'woongebied'. Ook bepalend voor de systematiek van de meest recente VNG-Staalkaarten is de verdeling tussen hoofdstuk 4, aanwijzingen, en hoofdstuk 5, regels. In hoofdstuk 4 wordt per thema en per gebiedstype aangegeven welke regels daar van toepassing zijn, door middel van verwijzingen naar hoofdstuk 5. In hoofdstuk 5 zijn de materiële regels overgenomen. Voor een nadere toelichting op de systematiek van de geïntegreerde VNG-Staalkaarten wordt verwezen naar de toelichting daarbij.

In het verlengde van de geïntegreerde staalkaarten bevat het basismodel allereerst regels die nodig zijn om het strijdige gebruik met het tijdelijke deel van het omgevingsplan (het oude bestemmingsplan) op te heffen, maar zijn daarnaast enkele relevante regels uit de bruidsschat verwerkt.

## 3 Gemaakte keuzes voor dit basismodel

In het basismodel Vosholen zijn een aantal keuzes gemaakt die afwijken van de geïntegreerde staalkaarten van de VNG.

### 3.1 Verwijzing naar begrippen uit de Omgevingswet

Begripsbepaling beroep of bedrijf aan huis

De begripsbepaling voor beroep of bedrijf aan huis is niet overgenomen uit de VNG begrippentool, omdat de materiële regels voor beroep of bedrijf aan huis in de gemeente Midden-Groningen niet passen bij deze begripsbepaling (beroep of bedrijf aan huis is in Midden-Groningen alleen toegelaten in de woning, niet in bijbehorende bouwwerken).

Daarnaast is een begripsbepaling achterwege gelaten omdat uit de materiële normen over beroep of bedrijf aan huis in dit basismodel omgevingsplan voldoende blijkt welke activiteiten hieronder vallen.

Begripsbepaling seksbedrijf en seksinrichting

Deze termen zijn (nog) niet opgenomen in de begrippentool. De termen zijn in het basismodel gedefinieerd in lijn met de begripsbepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Midden-Groningen.

### **3.2 Locatiegericht insluiten 'Verkeer'**

In dit basismodel wordt ervoor gekozen om specifiek te bepalen op welke locaties een weg kan worden gerealiseerd (artikel 4.8, eerste lid, onder c) vergelijkbaar met de bestemming 'Verkeer' in een bestemmingsplan). Die keuze heeft te maken met het geluid van gemeentelijke wegen. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5 van deze toelichting.

### **3.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen hoofdgebouw**

De beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw (artikel 5.28) sluiten in dit basismodel aan op het bestaande beoordelingskader op grond van het bestemmingsplan. Dat kader kenmerkt zich door het gebruik van gesloten normen, die geen beoordeling door het bevoegd gezag vereisen (zoals de maximum bouwhoogte). Hiervoor is gekozen met het oog op de herkenbaarheid. Als normen geen beoordeling door het bevoegd gezag vereisen, is er aanleiding om na te gaan of de vergunningplicht kan worden geschrapd. Burgers en bedrijven kunnen immers zelf nagaan of hun bouwplan past binnen de gestelde normen. In dit basismodel is de vergunningplicht behouden. Een overweging hierbij kan zijn, dat wordt aangesloten bij de voorkeur van burgers en bedrijven om vooraf zekerheid te kunnen verkrijgen over de houdbaarheid van hun bouwplan.

## **4 Voorbeeldplan**

Het basismodel is gebaseerd op het bestemmingsplan Vosholen fase II (deelplan 1b) van de gemeente Midden- Groningen, dat is vastgesteld op 28 oktober 2021.

Het bestemmingsplan bevat een regeling over de toelating van 22 woningen en een daarlangs gelegen weg in het bestaande uitbreidingsgebied Vosholen in de zuidelijke rand van Sappemeer. Het gebied ligt in de bestaande geluidszone van gemeentelijke wegen. Hiermee is in het bestemmingsplan rekening gehouden.

In het verlengde van het voorbeeldplan bevat het omgevingsplan een regeling voor een woongebied inclusief een regeling met betrekking tot geluid van gemeentelijke wegen (zie hierna onder 'Geluid').

## **5 Geluid van gemeentelijke wegen**

Het plan voorziet in het oprichten van geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentelijke wegen. Daarom dienen de regels worden toegepast die het Besluit kwaliteit leefomgeving daarover stelt.

### ***Aanvaardbaarheid***

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het geluid door wegen op geluidgevoelige gebouwen en het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een weg op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is (artikel 5.78s Bkl). Het geluid is in elk geval aanvaardbaar als het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan 53 Lden (artikel 5.78t Bkl). Uit het akoestisch onderzoek (dat is verricht ten behoeve van het bestemmingsplan) blijkt dat sprake is van een verwachte geluidbelasting van ten hoogste 54 dB. Ten behoeve van dit basismodel is als aanname aangenomen dat dit vergelijkbaar is met een waarde van 52 Lden (in werkelijkheid zou



hiervoor een nieuwe berekening opgesteld moeten worden). Daarmee is het geluid van gemeentelijke wegen aanvaardbaar.

#### *Toetsing aanvaardbaarheid bij een globaal plan*

Bij een ontwikkeling die plaatsvindt onder de Omgevingswet is het niet vereist om met akoestisch onderzoek aan te tonen dat te allen tijde aan de standaardwaarden kan worden voldaan. Het is voldoende als aannemelijk wordt gemaakt dat het binnen de regels van het omgevingsplan mogelijk is om het project tot stand te brengen zonder dat sprake is van overschrijding. De waarborg dat in dat geval te allen tijde aan de instructieregels wordt voldaan, volgt dan uit het opnemen van geluidsregels in het omgevingsplan, eventueel in combinatie met een vergunningplicht. Een voorbeeld hiervan is opgenomen in de VNG Staalkaart.

In afwijking van de geïntegreerde staalkaarten gaat dit basismodel ervan uit dat de gemeente geen overschrijding van standaardwaarden wil toelaten, en dat ook vooraf met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat het omgevingsplan binnen die standaardwaarden past. Een nadere toets (met vergunningplicht) is dan niet nodig.

Daarbij kan het noodzakelijk blijken om specifieke locaties aan te wijzen waar gemeentelijke wegen zijn toegelaten. In de aanpak van dit basismodel wordt in beginsel geen specifieke functies toegewezen aan locaties. Voor wegen wordt hier vanaf geweken (artikel 4.8, eerste lid, onder c).

## 6 Werken met omgevingsnormen

In dit basismodel wordt op één plek (artikel) gebruik gemaakt van omgevingsnormen om de bouwhoogte van gebouwen aan te duiden. Dit maakt het mogelijk om met één regel verschillende (in dit geval) bouwhoogtes te regelen. Die verschillende bouwhoogtes zijn dan opgenomen in een geometrisch informatieobject.

Het werken met omgevingsnormen heeft soms geen toegevoegde waarde, bijvoorbeeld als een norm (vrijwel) overal in de gemeente hetzelfde is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bouwhoogte van overige bouwwerken (artikel). Het werken met omgevingsnormen is ook niet altijd mogelijk, in het bijzonder als een bouwhoogte niet gekoppeld is een locatie die exact (geometrisch) kan worden geduïd. Een voorbeeld hiervan zien we in artikel lid, waar de goothoogte afhankelijk is van de positie van een gebouw ten opzichte van de perceelgrens.

# Toelichting: Toelichting uitbreiding basismodel

Toelichting bij de uitbreiding van het basismodel omgevingsplan 'Kleinschalige woningbouwontwikkeling' Vosholen (Midden-Groningen)

## 1 Inleiding

Het basismodel is uitgebreid met de volgende thema's/onderwerpen:

- Huidige kruimelgevallenregeling: wat en hoe wil je deze met een binnenplanse OPA mogelijk maken?
- Huidige vergunningvrijregeling voor bijbehorende bouwwerken bij wonen: hoe kun je de huidige regeling (bijlage 2 Bor) vereenvoudigen?
- Duurzaamheid: hoe kun je in het kader van duurzaamheid omgaan met binnenplanse OPAs voor kruimelgevallen en vergunningvrij bouwen?

Meer inzicht hoe regels vorm te geven over deze onderwerpen/thema's leeft bij vele gemeenten.

Het basismodel bood reeds ruime bouwmogelijkheden middels een globale regeling. Deze is ingegeven door de beleidsneutrale omzetting van het bestemmingsplan voor het project Vosholen én door de voorbeeldregels in de geïntegreerde staalkaarten. Om te laten zien hoe je met bovenstaande thema's/onderwerpen om kunt gaan, was het noodzakelijk het basismodel aan te passen. De rechtstreeks toegestane bouwmogelijkheden zijn dus eerst beperkt om vervolgens aan te vullen met (vergunningvrije en kruimel)bouwregels die aansluiten bij de praktijk van vele gemeenten en daarmee een goed voorbeeld geven van hoe dit kan worden vormgegeven onder de Omgevingswet.

## 2 Kruimelgevallen uit het Bor

In de regels zijn voorstellen gedaan om kruimelgevallen mogelijk te maken. Hierbij hebben we ons beperkt tot veelvoorkomende kruimelgevallen die denkbaar zijn in een woongebied. Waar het gaat om bouwen is dit in Vosholen niet direct nodig. De beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen zijn in dit plan immers zo ruim, dat veel ontwikkelingen al mogelijk zijn gemaakt.

Het basismodel Vosholen kent nauwelijks beperkingen aan de grootte van het hoofdgebouw. Dit is geen standaard situatie in bestemmingsplannen en de verwachting is dat gemeenten dit ook niet zomaar zullen wijzigen. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en hittestress is het ook niet wenselijk dat percelen volledig worden bebouwd. Er zijn daarom mogelijke regels toegevoegd om het oppervlak van hoofdgebouwen (en bijgebouwen) te beperken. Daarbij is ook een optie opgenomen om het bouwvlak kleiner te tekenen.

Vervolgens zijn diverse ontwikkeling via een vergunning mogelijk gemaakt. De regels bevatten diverse voorbeelden die een vorm van beloningsplanologie bevatten: je mag wat meer, mits je een bijdrage levert aan actuele behoeften waaronder het opwekken van duurzame energie, (na)isoleren van woningen, realiseren van hemelwateropvang en voorkomen van hittestress.

In de vergunningplichten zijn criteria opgenomen. Deze zijn grotendeels gebaseerd op nu gehanteerde criteria uit beleidsregels voor kruimelgevallen. Gepoogd is om zo min mogelijk subjectieve criteria op te nemen die vragen om interpretatie van de vergunningverlener.

Concreet zijn in Vosholen de onderdelen van de kruimelgevallenregeling geregeld zoals weergegeven in de tabel in bijlage 1.

### 3 Vergunningvrij bouwen

De regels voor vergunningvrij bouwen zoals we die nu kennen, zijn vrij complex en niet altijd rechtszeker. Daarom zijn voorstellen gedaan tot aanpassing van de vergunningvrij regeling, waarbij is uitgegaan van:

- vereenvoudiging en deregulering;
- inzichtelijk, voorspelbaar en gebruiksvriendelijk;
- afwegingsruimte;
- bescherming waarden / belangen.

Bijgaande tabel in bijlage 2 geeft een overzicht van wat de huidige situatie is, een toelichting waarom deze situatie niet optimaal is, wat we vervolgens als uitgangspunt hebben genomen voor de regeling in het model Vosholen en welke toevoegingen we hebben gedaan ter stimulering van duurzaamheid.

**Vereniging van  
Nederlandse  
Gemeenten**

Nassaulaan 12  
2514 JS Den Haag  
+31 70 373 83 93

[info@vng.nl](mailto:info@vng.nl)

oktober 2022

[vng.nl](https://www.vng.nl)