



Aan de slag met de  
Omgevingswet

# Basismodel omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)



Deze handreiking is toegepast op de casus omgevingsvergunning 'Gezondheidscentrum Kop Nieuwstraat Bruinisse' (vastgesteld 26 maart 2021) binnen de gemeente Schouwen-Duiveland

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Inleiding & aanduiding projectgebied	4
1.2	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): wat is het?	4
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Huidige situatie en toekomstambitie</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel	6
2.2	Ambitie op hoofdlijnen	6
2.3	Visie & beleid op locatie	7
2.4	Vorbereiding / Verkenningsfase met stakeholders	8
<b>3</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>9</b>
3.1	Functionele ontwikkeling & programma	9
3.2	Ruimtelijke uitstraling & inpassing in omgeving	9
3.4	Lokaal eigenaarschap (met name relevant voor wind- en zonneparken)	11
<b>4</b>	<b>Toetsing aan omgevingsplan</b>	<b>12</b>
4.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	12
4.2	Strijdtigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan van rechtswege	13
<b>5</b>	<b>Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b>	<b>14</b>
5.1	m.e.r.-beoordeling	14
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
5.3	Duurzaamheid & gezondheid	15
5.4	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	15
5.5	Flora & Fauna	15
5.6	Luchtkwaliteit	16
5.7	Geluid	17
5.8	Geur	18
5.9	Omgevingsveiligheid	19
5.10	Trilling	20
5.11	Welstand	20
5.12	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	20
5.13	Bodem	21
5.14	Weging van het waterbelang	21
<b>6</b>	<b>Financiële haalbaarheid</b>	<b>23</b>
6.1	Wijze van bekostiging	23

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding & aanduiding projectgebied

In deze paragraaf een korte beschrijving van het plangebied en het initiatief. Daarbij benoemen dat het initiatief niet past binnen de regels van het omgevingsplan en dat ervoor wordt gekozen om hier via een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit vanaf te wijken.

Indicatie: half A4 excl. visuele ondersteuning (kaarten, luchtfoto's e.d.)

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Bruinisse in de gemeente Schouwen-Duiveland. Het projectgebied ligt op de hoek van de Lange Ring (noordkant) en de Korte Ring/Nieuwstraat (westkant en deel zuidkant).

Het project omvat de realisatie van een gezondheidscentrum en dertien appartementen. Hiertoe wordt een nieuw gebouw gerealiseerd en een bestaand gebouw verbouwd. Ook worden er bijbehorende voorzieningen aangelegd, zoals parkeerplaatsen.



Figuur 1.1 Begrenzing projectgebied.

## 1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): wat is het?

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

### 1.3 Leeswijzer

Beschrijving van de wijze waarop het document is opgebouwd.

#### **Leeswijzer van dit basismodel BOPA**

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling nader omschreven waarbij tegelijkertijd gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. *NB: idealiter verloopt de planvorming min of meer in deze volgorde. Het is echter ook goed denkbaar dat het initiatief al (vrijwel) gereed was voordat er bijvoorbeeld participatie plaatsvond. Indien passend kan hoofdstuk 3 worden ondergebracht in hoofdstuk 2 (na de beschrijving van de huidige situatie).*

In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

## 2 Huidige situatie en toekomstambitie

### 2.1 Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

Beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele situatie, ook in relatie tot de omgeving. Op basis van deze paragraaf moet duidelijk worden dat een ruimtelijke ingreep wenselijk/noodzakelijk is met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en waarbij een bijdrage kan worden geleverd aan het bereiken van maatschappelijke doelen.

Het projectgebied is gelegen midden in het historisch centrum van Bruinisse. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Prinses Margrietstraat en deels aan de achterkant van de percelen gelegen aan de Nieuwstraat. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan het perceel Lange Ring 10 en deels aan een zijstraat tussen de Lange Ring en de Prinses Margrietstraat.

Aan de noordkant van het projectgebied staat het voormalige gebouw van de Rabobank waarin de huisartsenpraktijk is gevestigd. Het gebouw heeft 2 bouwlagen. Aan de zijkant van het gebouw is nog een pinautomaat van de Rabobank te vinden. Verder is aan de noordkant één woning gelegen: Lange Ring 10. Tussen deze woning en de huisartsenpraktijk is het gebied braakliggend. Voorheen stonden hier een aantal woningen. Het braakliggende terrein loopt door tot aan de zuidkant en westkant van het projectgebied. Aan de westkant, achter de huisartsenpraktijk, is een doodlopende straat van de Nieuwstraat gelegen waar 16 parkeerplaatsen zijn.



*Figuur 2.1 Impressie huidige situatie.*

### 2.2 Ambitie op hoofdlijnen

Globale beschrijving van de ambitie voor het plangebied, kan eventueel worden gekoppeld aan paragraaf 2.3 (met name als het gebied wordt benoemd in de omgevingsvisie en/of in programma's).

Het voornemen is om een gezondheidscentrum te realiseren in combinatie met 13 appartementen. In het gezondheidscentrum komen diverse zorggerelateerde en maatschappelijke functies.

### 2.3 Visie & beleid op locatie

Vanuit het oogpunt van beleidsdoorwerking vooral gericht op gemeentelijke (omgevings)visie en beleid, zoals programma's. Provinciaal/nationaal beleid alleen indien nadrukkelijk van belang.

#### **Masterplan Centrumgebied Bruinisse**

Op 25 februari 2010 is het Masterplan (beeldkwaliteitsplan) voor het centrumgebied van Bruinisse vastgesteld. Met het Masterplan voor het centrumgebied in Bruinisse geeft de gemeente de kaders aan hoe het centrum zich in de 'komende' jaren ruimtelijk functioneel gaat ontwikkelen. Het Masterplan vormt samen met het Beeldkwaliteitsplan het kader voor de verdere (architectonische) uitwerking van het centrum.

Voor het projectgebied is in het masterplan de functie grootschalige detailhandel voorzien met een grote winkelformule 'trekker'. Achter de bebouwing is een grote parkeerplaats voorzien. Het gewenste plan past nagenoeg binnen de uitgangspunten uit het masterplan. Ondanks het planvoornemen niet voorziet in een grote winkelformule (zoals is beoogd in 2010) voorziet het wel in een aantrekkelijk gezondheidscentrum met verschillende zorggerelateerde- en maatschappelijke functies.

Ondanks het verschil tussen een grote winkelformule en een gezondheidscentrum wordt met het vestigen van zorggerelateerde- en maatschappelijke functie op deze locatie de verbinding tussen de Nieuwstraat en de rest van het centrum versterkt. Dit is namelijk ook een van de uitgangspunten uit het masterplan. Daarnaast is het masterplan in 2010 vastgesteld en er is binnen 10 jaar geen grote winkelformule gekomen en zijn er geen plannen vanuit marktpartijen geweest voor een grote 'winkeltrekker'. Een gezondheidscentrum (en appartementen) is een volwaardig alternatief voor deze locatie met veel parkeervoorzieningen. Het speelt in op de behoefte van de lokale bevolking.



Figuur 2.2 Masterplan Centrumgebied Bruinisse.

### **Structuurvisie Bruinisse 2025**

De Structuurvisie Bruinisse is op 29 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie bouwt voort op beleid en visies die in het verleden al zijn bediscussieerd en gecommuniceerd zoals het Masterplan Centrum. Dit Masterplan blijft bestaan als een uitwerking van de Structuurvisie. Om de aantrekkelijkheid van Bruinisse te versterken voor bewoners en bezoekers is er een drietal thema's dat doorwerkt in de projecten die zullen worden uitgevoerd.

1. het behouden van de vitaliteit van de kern;
2. de waterveiligheid op de (middel)lange termijn;
3. het versterken van de recreatieve aantrekkingskracht.

Bruinisse is de 3e kern van de gemeente Schouwen-Duiveland, een kern die een voorzieningenaanbod heeft dat voorziet in de dagelijkse behoeften van haar inwoners: een supermarkt, sportvelden, bakker, bibliotheek, culturele voorzieningen en drie basisscholen. De grootste opgave voor het dorp ligt in het behouden en waar mogelijk versterken van dit voorzieningenaanbod. Bij een vitale dorpskern hoort een geschikt woningaanbod, dat aansluit bij de wensen en de mogelijkheden van de inwoners. Het streven is dan ook om een gedifferentieerd woonmilieu te realiseren. In het centrumgebied ligt daarbij de nadruk op herstructurering en inbreiding.

Met het gewenste plan wordt het voorzieningenaanbod versterkt door het te bundelen. Daarbij worden appartementen gerealiseerd voor de doelgroep die hoogstwaarschijnlijk gebruik zullen maken van deze voorzieningen. Ten slotte is het een herontwikkelingsopgave waarbij sprake is van inbreiding. Het gewenste plan past daarmee binnen de structuurvisie.

## **2.4 Voorbereiding / Verkenningfase met stakeholders**

Hier ingaan op de fase voorafgaand aan de vergunningaanvraag, waarnaar de initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk hebben toegewerkt in de vorm van bijvoorbeeld een principeverzoek en/of omgevingstafel.

### **2.4.1 Omgevingstafel (of iets vergelijkbaars)**

### **2.4.2 Bestuurlijk vooroverleg**

Hier ingaan op de wijze waarop hogere overheden en andere stakeholders (bijv. de veiligheidsregio) zijn meegenomen in het vooroverleg. Uit dit overleg moet blijken of er hogere belangen zijn gediend en/of er specifieke aandachtspunten zijn ten aanzien van het voornemen.

Uit het vooroverleg moet onder andere blijken of de gemeente inderdaad het bevoegd gezag is voor de behandeling van deze vergunningaanvraag, of dat de provincie of zelfs het rijk bevoegd gezag is vanwege gemeente-overstijgende belangen.

NB: Vooroverleg is onder de Omgevingswet overigens niet langer voorgeschreven. Desondanks gaan we ervan uit dat overheden hier gebruik van maken voorafgaand aan het verlenen van een BOPA.

In het kader van bestuurlijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie, het Waterschap en de Veiligheidsregio.

[Resultaat vooroverleg benoemen]

### **2.4.3 Participatie omgeving**

Beschrijving van de wijze van participatie, de keuze waarom voor deze wijze van participatie is gekozen en wat het resultaat hiervan is. Hoe heeft participatie bijgedragen aan de totstandkoming/aanscherping van het plan?



# 3 Toekomstige situatie

Idealiter verloopt de planvorming min of meer in deze volgorde. Het is echter ook goed denkbaar dat het initiatief al (vrijwel) gereed was voordat er bijvoorbeeld participatie plaatsvond. Indien passend kan hoofdstuk 3 worden ondergebracht in hoofdstuk 2 (na de beschrijving van de huidige situatie).

## 3.1 Functionele ontwikkeling & programma

Beschrijving van de functionele ontwikkeling en het programma. Wat wordt er gerealiseerd (en wat verdwijnt er)? Op welke doelgroep(en) ligt de focus? Visuele ondersteuning d.m.v. kaarten, tabellen e.d.

Het voornemen is om een gezondheidscentrum te realiseren met daarin diverse zorggerelateerde en maatschappelijke functies. Veel van deze functies zijn op dit moment elders in de omgeving gevestigd. In het gebouw worden de volgende functies gevestigd:

- Huisartsenpraktijk met apotheek;
- Wachtruimte;
- Fysiotherapie;
- 7 kantoorruimtes;
- 8 behandelruimtes (t.b.v. logopedie, buurtzorg, ouderenzorg, e.d.);
- Berging;
- Sanitaire voorzieningen;
- Bibliotheek;
- 13 appartementen.

De huidige huisartsenpraktijk blijft bestaan. Met de nieuwe invulling en uitbreiding bestaat de begane grond uit een gezondheidscentrum met een apotheek (44,5 m<sup>2</sup>), wachtruimte (22,7 m<sup>2</sup>), fysiotherapie (27,1 m<sup>2</sup>), 7 kantoorruimtes (in totaal ongeveer 135 m<sup>2</sup>) en 8 behandelruimtes (in totaal ongeveer 110 m<sup>2</sup>) waar onder andere de huisarts, logopedie, buurtzorg, ouderenzorg en dergelijke in kunnen komen. Verder is in het gezondheidscentrum een berging en verschillende sanitaire voorzieningen gelegen. Als maatschappelijke functie komt er een bibliotheek van ongeveer 165 m<sup>2</sup> in het gebouw (zie afbeelding 4). In het totale gebouw worden 13 appartementen gerealiseerd waarvan er 3 op de begane grond komen. Op de verdiepingsvloer komen 10 appartementen die variëren in grootte van 69 m<sup>2</sup> tot 112 m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde van de huidige bebouwing wordt de huidige parkeervoorziening heringericht. Dit samen met de nieuwe parkeervoorzieningen achter de nieuwbouw vormt de totale (openbare) parkeervoorziening voor het gewenste plan. In totaal komen er 34 parkeerplaatsen waarvan 2 voor invaliden, 1 voor de arts en 1 parkeerplaats voor maximaal 10 minuten parkeren. Het parkeerterrein wordt ontsloten op de Prinses Margrietstraat. Vanaf de Nieuwstraat is het gebouw alleen voor langzaam verkeer (voetganger, fietser e.d.) toegankelijk. Aan deze zijde zijn ook 6 bergingen voorzien.

## 3.2 Ruimtelijke uitstraling & inpassing in omgeving

Beschrijving van de wijze waarop het initiatief wordt ingepast in diens omgeving. Wat zijn de gehanteerde stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten? Hoe is rekening gehouden met (diverse vormen van) mobiliteit?

Indien sprake is/was van milieukundige aandachtspunten, dit ook hier kort vermelden inclusief een toelichting van de wijze waarop hier rekening mee is gehouden. Verwijzen naar relevante paragraaf uit hoofdstuk 5.

Het voormalige gebouw van de Rabobank blijft bestaan en wordt alleen verbouwd. Ter plaatse van het braakliggend terrein vindt nieuwbouw plaats en is ruimte voor parkeervoorzieningen.

De primaire entree van de zorggerelateerde functies is, net als in de huidige situatie, gelegen aan de Lange Ring. Echter is een secundaire entree gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw. De bibliotheek krijgt een zelfstandige entree aan de kant van de Lange Ring. De entree voor de appartementen zit aan de achterkant van het gebouw en is te bereiken via de Nieuwstraat (langzaam verkeer) of de Prinses Margrietstraat (autoverkeer).



Figuur 3.1 Overzichtstekening nieuwe situatie.

De voorgevel van de nieuwbouw, aan de Lange Ring, is zo vormgegeven dat het lijkt alsof deze bestaat uit een aantal woningen. Hierdoor sluit de nieuwbouw goed aan op de woning Lange Ring 10 en is door de aard en omvang passend binnen de directe omgeving.



Figuur 3.2 Impressie nieuwe situatie.

### 3.4 Lokaal eigenaarschap (met name relevant voor wind- en zonneparken)

Deze paragraaf is met name van toepassing voor projecten met betrekking tot de opwekking van duurzame energie (zoals wind- en zonneparken), waar lokaal eigenaarschap vaak één van de voorwaarden is.

[n.v.t.]

# 4 Toetsing aan omgevingsplan

**Uitgangspunt: er wordt aan het omgevingsplan van rechtswege getoetst, niet aan een reeds (deels) gewijzigd omgevingsplan.**

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (indien aanwezig: Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater);
- Bruidsschat.

*NB: In dit hoofdstuk kan, in geval dat nog sprake is van een omgevingsplan van rechtswege, ook getoetst worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering door middel van een beschouwing van de richtafstanden (of ABC-methodiek in een gebied met functiemenging). Indien op basis hiervan mogelijke belemmeringen worden voorzien kan dit in hoofdstuk 5 nader aan de orde komen bij behandeling van de desbetreffende milieuaspecten.*

## 4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

### 4.1.1 Projectgebied

In het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Bruinisse' zijn de gronden ter plaatse van het projectgebied bestemd voor:

- 'Kantoor'
- 'Wonen'
- 'Verkeer'
- 'Waarde – Archeologie 7'

Over de gehele bestemming 'Kantoor' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Binnen het projectgebied is over de gehele bestemming 'Wonen' een bouwvlak opgenomen. Aan de zijde van de Lange Ring zijn twee aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding in het aangegeven bouwtype worden gebouwd. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn gebouwen toegestaan tot een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter.

### 4.1.2 Omgeving

In de omgeving van het projectgebied zijn in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Bruinisse' de gronden bestemd voor 'Centrum', 'Horeca' en 'Wonen'. Binnen de centrumbestemming zijn detailhandelsbedrijven, dienstverlening, wonen op de verdiepingen, ondersteunende horeca en een horecaterras behorend bij een nabijgelegen horecabedrijf of detailhandelsvestiging toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' (Nieuwstraat 1) is zelfstandige horeca toegestaan in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

De omgeving van het projectgebied is aan te merken als een gemengd gebied met wonen. In dit gebied zijn functies aanwezig die naar aard en invloed op de omgeving, geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen.

[voorheen toets bedrijven en milieuzonering]

#### 4.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan van rechtswege

- Er is bebouwing voorzien op gronden waar nu niet gebouwd mag worden. Het initiatief is hiermee **in strijd** (activiteit bouwen).
- Het project voorziet hoofdzakelijk in maatschappelijke voorzieningen in combinatie met appartementen en is daarmee **in strijd** met de hoofdfuncties (benutten van de fysieke leefomgeving).

# 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing van de omgevingsaspecten. De blauwe kaders bevatten een handreiking hoe (en op basis waarvan) de aspecten te beoordelen. In het kader van deze opdracht zijn uitsluitend de aspecten 'geluid' en 'stikstofdepositie' uitgewerkt voor het als voorbeeld gebruikte project.

## 5.1 m.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

## 5.2 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. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
  - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
  - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
  - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 5.3 Duurzaamheid & gezondheid

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. Wel bevat de bruidsschat een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52).

Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezond in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

*NB: paragraaf kan uiteraard ook worden onderverdeeld in twee afzonderlijke paragrafen.*

### 5.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden.

### 5.5 Flora & Fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

*NB: Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.*

#### **Gebiedsbescherming**

Het perceel zelf en de directe omgeving hebben geen natuurbestemming. Het projectgebied ligt op ongeveer 300 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde'. Daarnaast ligt op ongeveer 750 meter afstand het Natura 2000-gebied 'Grevelingen'. Tussen het projectgebied en de natuurgebieden is stedelijk gebied gelegen. Het verbouwen en nieuwbouwen binnen het projectgebied en het toekomstig gebruik als gezondheidscentrum en wonen hebben naar verwachting geen directe effecten op de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en

de nieuwe AERIUS Calculator (2019A) is voor dit plan, door Aelmans op 23 januari 2020, de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. In zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurversterking inwerking getreden (Stikstofwet). Met dit Besluit is de aanlegfase van projecten vrijgesteld van de Natuurbeschermingswetvergunning voor wat betreft stikstof.

### **Soortenbescherming**

In mei 2015 en december 2019 is door De Brabantse Wal een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de betreffende tussenperiode is de bebouwing op Lange ring 4 en 6 gesloopt. Met uitzondering van vogels en een molshoop in december 2019 zijn er tijdens het veldwerk op de inmiddels braakliggende terreinen geen beschermde planten, dieren of diersporen aangetroffen. In het te renoveren voormalige Rabobankkantoor zijn bij de eerste inventarisatie geen vleermuizen en/of vogels waargenomen en is aangenomen dat die er ook niet voorkomen. De tweede inventarisatie in december was geen geschikte periode om de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en/of vogels te kunnen vaststellen. Op grond van de inmiddels ten behoeve van het onderzoek te hantieren soortenstandaards is de eenmalige opname in 2015 onvoldoende om afwezigheid van vogels en/of vleermuizen met een voldoende mate van zekerheid vast te stellen. Een meerdaags nader onderzoek in het voorjaar is nodig om te kunnen concluderen dat er geen verboden uit de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Bij de herziening van deze rapportage in december 2019 en in april/mei 2020 heeft opnieuw terreinbezoek plaats gevonden. Een derde bezoek vond plaats op 24 april 2020 om de mogelijke aanwezigheid van Gierzwaluwen en/of vleermuizen te kunnen vaststellen. Op 8 mei 2020 is nogmaals gecontroleerd op de mogelijke aanwezigheid van Gierzwaluwen. Tijdens alle bezoeken zijn behoudens vooral algemeen voorkomende vaatplanten en vogels geen andere soorten waargenomen.

Er zijn dus in totaal vier terreininventarisaties uitgevoerd. Met uitzondering van vogels in december 2019 zijn er tijdens het veldwerk op de inmiddels braakliggende terreinen en in of op het te renoveren gebouw geen beschermde planten, dieren of diersporen aangetroffen. In het te renoveren voormalige Rabobankkantoor zijn bij de eerste (tweede inventarisatie was niet bruikbaar zoals uit bovenstaande blijkt), derde en vierde inventarisatie geen vleermuizen en/of vogels waargenomen. Het pand bleek ook niet geschikt om aan deze soorten een verblijf- of voortplantingsplaats c.q. een nest- of broedgelegenheid te bieden. Voor de nationaal beschermde (zoogdier- of amfibie-)soorten kan worden geconcludeerd dat, voor zover die in het onderzochte gebied voorkomen of te verwachten zijn Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

De overheid 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>). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. 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.



Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO<sub>2</sub>) of fijnstof- (PM<sub>10</sub>) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO<sub>2</sub>.

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

## 5.7 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Binnen het plan worden appartementen mogelijk gemaakt. Dit zijn geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast wordt er een gezondheidscentrum (huisartsenpraktijk, apotheek en kantoor) en een bibliotheek mogelijk gemaakt. Dit zijn geen geluidgevoelige ruimten in de zin van het Bkl.

Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom aan verharde gemeentewegen: Nieuwstraat, Prinses Margrietstraat, Poststraat en Lange Ring. In het akoestisch onderzoek is met de volgende etmaalintensiteiten gerekend voor de situatie in 2030, inclusief de verkeersbijdrage vanwege het plan:

- Nieuwstraat 1.024 motorvoertuigen;
- Prinses Margrietstraat 935 motorvoertuigen;
- Poststraat 341 motorvoertuigen;
- Lange Ring 682 motorvoertuigen.

De regels uit het Bkl zijn van toepassing op verharde gemeentewegen en waterschapswegen, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. Daarmee is de Nieuwstraat met een intensiteit van 1.024 motorvoertuigen relevant in het kader van het Bkl. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (op basis van Wet geluidhinder) voor dit project blijkt, dat als gevolg van het wegverkeer op de Nieuwstraat en de Lange Ring de geluidsbelasting 53 dB L<sub>den</sub> (inclusief aftrek 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 Lden conform het Bkl.

## 5.8 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau

rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

## 5.9 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### Plaatsgebonden risico

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).

### Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwen leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

## 5.10 Trilling

Het onderdeel 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.

## 5.11 Welstand

### Algemeen

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgevingpassen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Heeft de gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken? Dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regelt geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

### Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

### Repressief welstand

De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS). De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties en is minder relevant voor het beoordelen van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

## 5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het

omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

### 5.13 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

### 5.14 Weging van het waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden\*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming

worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke water-toets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

**\*Verplichte omgevingswaarden**

- Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en 4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow)
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van 1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en 2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow).
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient een BOPA ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

# 6 Financiële haalbaarheid

## 6.1 Wijze van bekostiging

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij maken we onderscheid tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

### **Omgevingsplan van rechtswege**

In het geval dat het omgevingsplan van rechtswege (nog) vigeert zijn er drie mogelijke scenario's:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

### **Gewijzigd omgevingsplan conform wettelijke vereisten Omgevingswet**

Een gewijzigd omgevingsplan met nieuwe ontwikkelmogelijkheden dient regels over kostenverhaal te bevatten, wat (met name) tot uiting komt in kengetallen voor financiële bijdragen. In dit geval voorzien wij vier scenario's:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst in overeenstemming met kengetallen;
3. Anterieure overeenkomst niet in overeenkomst met kengetallen (tip: plaats dit scenario op de lijst met verplicht adviesrecht voor de gemeenteraad als de financiële bijdrage lager uitvalt dan op basis van de kengetallen).
4. Anterieure overeenkomst zonder kengetallen/kostenverhaalregels?

**Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten**

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

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

augustus 2022

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