Omgevingsplan\_Gemeente Midden-Groningen

# Regeling

**Hoofdstuk 1** Algemene bepalingen

### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

#### 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

bouwactiviteit als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingswet

bouwen

bouwen als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingswet

#### bouwwerk

bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingswet

#### bouwwerkperceel

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

gebouw

gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving

#### geluidgevoelig gebouw

geluidgevoelig gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving

#### geluidgevoelige ruimte

geluidgevoelige ruimte als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving

#### hoofdgebouw

hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving

#### 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

#### kamerverhuurpand

gebouw of deel van een gebouw met, of geschikt te maken voor, kamers, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit, welke kamers als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door niet in het verband van een huishouden levende personen

#### kunstwerk

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

#### milieubelastende activiteit

milieubelastende activiteit als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingswet

#### nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations,

schakelhuisjes, 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, kelderingangen, 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 bui- ten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen

#### 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

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

### Artikel 1.2 Overige begripsbepalingen

Onverminderd het bepaalde in artikel 1.1 zijn de volgende begrippen van toepassing:

1. 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;
2. uitsluitend voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan: de begrippen die zijn opgenomen Bijlage I;
3. uitsluitend voor de toepassing van paragraaf 22.3.7.4 van dit omgevingsplan: de begrippen die zijn opgenomen in Bijlage II.

**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:

1. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. het bieden van voldoende woonruimte;
3. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
4. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
5. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
6. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
7. het beheren van infrastructuur;
8. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer;
9. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid.

**Hoofdstuk 3** Programma's

**Hoofdstuk 4** Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

#### Afdeling 4.1 Algemene bepalingen

Afdeling 4.2 Thema's

Paragraaf 4.2.1 Bouwen

### Artikel 4.1 Doelen bouwen van bouwwerken

Voor bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel 2.1:

1. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
3. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
4. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

### Artikel 4.2 Regels over bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.1, wordt bij het bouwen van bouwwerken voldaan aan:

1. Paragraaf 5.3.2 Bouwen – algemeen ;
2. Paragraaf 5.3.3 Bouwen van een hoofdgebouw ;
3. Paragraaf 5.3.4 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk ; en
4. Paragraaf 5.3.5 Bouwen bouwwerk, geen gebouw zijnde
5. Paragraaf 5.3.6 Bouwen in geluidaandachtsgebied.

Paragraaf 4.2.2 Infrastructuur

### Artikel 4.3 Doelen infrastructuur

Voor infrastructuur gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel 2.1 :

1. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
2. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid

**Artikel 4.4 Parkeren en laden en lossen**  Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.1, wordt bij het parkeren van voertuigen en laden en lossen voldaan aan paragraaf 5.2.6 Aanvangen en intensiveren van een activiteit met parkeerbehoefte.

#### Paragraaf 4.2.3 Wonen

**Artikel 4.5 Doelen wonen**

Voor wonen gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel 2.1:

1. het bieden van voldoende woonruimte;
2. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

### Artikel 4.6 Algemene regels over wonen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.5 wordt bij het wonen voldaan aan:

1. paragraaf 5.2.5 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied;
2. paragraaf 5.2.7 Wonen.

#### Afdeling 4.3 Gebiedstypen

Paragraaf 4.3.1 Algemeen

### Artikel 4.7 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over de volgende activiteiten met gebruiksruimte::

1. agrarische activiteiten;
2. bedrijfsactiviteiten;
3. culturele activiteiten;
4. detailhandelsactiviteiten;
5. dienstverleningsactiviteiten;
6. horeca-activiteiten;
7. industriële activiteiten;
8. kantooractiviteiten;
9. maatschappelijke activiteiten;
10. recreatie-activiteiten;
11. sportactiviteiten; en
12. wonen.

Paragraaf 4.3.2 Woongebied

### Artikel 4.8 Doelen woongebied

Binnen het Woongebied gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel 2.1:

1. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. het bieden van voldoende woonruimte;
3. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
4. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
5. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
6. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
7. het beheren van infrastructuur;
8. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer;
9. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid.

### Artikel 4.9 Regels voor activiteiten met gebruiksruimte

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen Woongebied,

voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in afdeling 5.3 , alleen de volgende activiteiten verricht:

* 1. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen ter plaatse van Vosholen fase II (deelplan 1b) niet meer bedraagt dan 22;
  2. het uitoefenen van een beroep of bedrijf activiteiten aan huis; en
  3. het aanleggen en in stand houden van wegen, uitsluitend ter plaatse van 'Vosholen Verkeer'.

1. Bij het verrichten van een beroep of bedrijf aan huis wordt voldaan aan paragraaf 5.3.2 Beroep en

bedrijf aan huis uitoefenen.

1. Bij het aanleggen en in stand houden van wegen wordt voldaan aan paragraaf 5.3.3 Aanleggen en

in stand houden van wegen.

**Hoofdstuk 5** Activiteiten

Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

### Artikel 5.2 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 5.3 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 5.4 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.

1. 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.

1. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een

omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.

1. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is

uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

1. 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 5.5 Specifieke zorgplicht

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

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

### Artikel 5.6 Algemene gegevens bij een melding

Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

1. de aanduiding van de activiteit;
2. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
3. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
4. de dagtekening.

### Artikel 5.7 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:

1. de aanduiding van de activiteit;
2. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
3. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
4. de dagtekening.

### Artikel 5.8 Informatieplicht wijzigen van naam, adres of normadressaat

1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in artikel 5.6 of artikel 5.7 , wijzigen, worden de daardoor

gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.

1. 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 5.9 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.

1. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er

redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.

### Artikel 5.10 Gegevens en bescheiden bij een ongewoon voorval

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

gezag:

* 1. informatie over de oorzaken van het ongewoon voorval en de omstandigheden waaronder het ongewoon voorval zich heeft voorgedaan;
  2. informatie over de vrijgekomen stoffen en hun eigenschappen;
  3. andere gegevens die nodig zijn om de aard en de ernst van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving te kunnen inschatten; en
  4. 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.

1. 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 5.11 Aanwijzing activiteiten

Deze paragraaf gaat over:

1. het bouwen van hoofdgebouwen;
2. het bouwen van bijbehorende bouwwerken; en
3. het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**Artikel 5.12 Oogmerken**

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

1. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
2. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
3. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

**Artikel 5.13 Meetbepalingen**

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

1. bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
2. 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 bouwonderdelen;
3. goothoogte: vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, of de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
4. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
5. 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;

1. 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 5.14 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 5.5, houdt voor de activiteiten, bedoeld in artikel 5.11, in ieder geval in dat:

1. beschadiging van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen;
2. belemmering van het gebruik van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt; en
3. 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 sloopterrein 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 5.15 Verboden bouwactiviteiten

De volgende bouwactiviteiten worden niet verricht:

1. 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
2. bouwactiviteiten anders dan de bouwactiviteiten, bedoeld in de paragrafen 5.2.2 tot en met 5.2.4.

### Artikel 5.16 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:

1. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en
2. het straatpeil is uitgezet.

### Artikel 5.17 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.

1. 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 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:

* 1. artikel 10, zesde lid, onder a of b, van de Gaswet op de aansluiting van toepassing is; en
  2. 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.

1. Het eerste lid is niet van toepassing op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom

of een drijvend bouwwerk.

### Artikel 5.19 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:

* 1. 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
  2. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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 5.20 Aansluiting op distributienet voor drinkwater**  Met het oog op het beschermen van de gezondheid is een voorziening voor het afnemen en gebruiken van drinkwater in een bouwwerk aangesloten op het distributienet voor drinkwater als 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 5.21 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.

1. 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.

1. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
   1. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
   2. heeft een vloeiend beloop;
   3. is waterdicht;
   4. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
   5. bevat geen beer- of rottingput.

**4.**

Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 5.4 kan in ieder geval worden bepaald:

1. 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;

1. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat

stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en

1. 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 5.22 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.

1. 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.

1. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

### Artikel 5.23 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.

1. Het eerste lid is niet van toepassing:
   1. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m2 en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
   2. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2;
   3. 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/m2, bepaald volgens NEN 6090;

* 1. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
  2. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.

1. Tenzij elders in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaald, heeft een

verbindingsweg:

* 1. een breedte van ten minste 4,5 m;
  2. 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;
  3. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
  4. een doeltreffende afwatering.

1. Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid,

vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

1. 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 5.24 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.

1. Het eerste lid is niet van toepassing:
   1. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m2 en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
   2. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2;
   3. 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/m2, bepaald volgens NEN 6090; of

* 1. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.

1. 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.

1. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in

artikel 5.23, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.

1. 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 5.25 Toepassingsbereik**  Paragraaf 5.2.2 gaat over het bouwen van een hoofdgebouw. |  |  |  |
| **Artikel 5.26 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**  Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen. |  |  |  |
| **Artikel 5.27 Bijzondere aanvraagvereisten** |  |  |  |

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw worden de

volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

* 1. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
  2. de beoogde activiteiten, bedoeld in afdeling 5.3, in het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
  3. een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2;
  4. 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;
  5. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen; en
  6. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein.

1. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de

volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

* 1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
  2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
  3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
  4. 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 5.28 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
   1. 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.
   2. het hoofdgebouw, uitgezonderd ondergeschikte bouwonderdelen, is gelegen binnen een Vosholen bouwvlak;
   3. ondergeschikte bouwonderdelen de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,00 m overschrijden;
   4. de bouwhoogte niet meer dan ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven, tenzij het tweede of derde lid van toepassing is;
   5. de goothoogte op de perceelgrens niet meer is dan 3,00m;
   6. de afstand van de niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3,00 m. bedraagt; en
   7. woningen vrijstaand dan wel twee-aaneen of geschakeld worden gebouwd.
2. In afwijking van het eerste lid, onder d, wordt de omgevingsvergunning voor een plaatselijke

verhoging alleen verleend als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

* 1. de verhoging bestrijken niet meer dan 10% van de oppervlakte van het betreffende hoofdgebouw; en
  2. 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.

1. In afwijking van het eerste lid, onder d, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als de

bouwhoogte niet meer is dan 6 m, voor zover:

* 1. een hoofdgebouw is gelegen op een afstand van minder dan 3,00m vanaf naastgelegen bouwpercelen; en
  2. er geen sprake is van twee-onder-een kap, vrijstaand-geschakeld of aaneengeschakelde bouw.

Paragraaf 5.2.3 Bouwen van een bijbehorend bouwwerk

### Artikel 5.29 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

**Artikel 5.30 Algemene regels bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied**

1. Een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan staat:
   1. in het achtererfgebied; en
   2. op een afstand van meer dan [x] m vanaf openbaar toegankelijk gebied.
2. Een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is gelegen binnen een bouwvlak,

uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen. Ondergeschikte bouwdelen overschrijden de grenzen van

het bouwvlak met niet meer dan 1m.

1. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van ten hoogste [x] m van het oorspronkelijk

hoofdgebouw, is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding niet hoger dan:

* 1. 11 m; en
  2. het hoofdgebouw.

1. In afwijking van het derde lid is tot een afstand van 3,00 m vanaf naastgelegen bouwpercelen de

bouwhoogte niet meer dan 6 m, behalve waar de woningen als tweeonder-een-kap (waaronder

vrijstaand-geschakeld) of aaneengeschakeld zijn uitgevoerd.

1. In afwijking van het derde lid zijn plaatselijke verhogingen toegestaan als wordt voldaan aan de

volgende voorwaarden:

* 1. verhogingen bestrijken niet meer dan 10% van de oppervlakte van het betreffende bouwwerk;
  2. 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.

1. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw

en voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding hoger is dan 3 m:

* 1. wordt deze voorzien van een schuin dak;
  2. is de dakvoet niet hoger dan 3 m; en
  3. wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt

begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

1. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw,

is het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,

tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

1. Voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding wordt voorzien van een buitenruimte, is

deze op de grond gelegen.

1. Het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding ligt aan of bij, of is een uitbreiding van, een

hoofdgebouw, anders dan:

* 1. een woonwagen;
  2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben; en
  3. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

### Artikel 5.31 Algemene regels dakkapel

1. Bij het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied

gekeerd zijdakvlak, wordt de dakkappel voorzien van een plat dak.

1. De dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 m.
2. De onderzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,5 m boven en minder dan 1,m onder de dakvoet.
3. De bovenzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,5 m onder de daknok.
4. De zijkanten van de dakkapel liggen meer dan 0,5m van de zijkanten van het dakvlak.
5. Het materiaalgebruik, de detaillering, de profilering en de vormgeving van de dakkapel zijn

gelijkwaardig aan het hoofdgebouw.

**Artikel 5.32 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen**  Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen, als niet wordt voldaan aan de algemene regels, bedoeld in de artikelen 5.30 en 5.31.

### Artikel 5.33 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden

verstrekt:

* 1. de plattegronden van alle verdiepingen;
  2. een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en de bestaande situatie;
  3. 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;
  4. een opgave van de bruto inhoud in m3 en de bruto vloeroppervlakte in m2;
  5. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen; en
  6. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
  7. 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.

1. Ten behoeve van de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet,

worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

* 1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
  2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
  3. kleurenfoto’s van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
  4. 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 5.34 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
   1. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag past binnen de stedenbouwkundige structuur;
   2. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast; en
   3. 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.

1. 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.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Paragraaf 5.2.4 Bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde  **Artikel 5.35 Toepassingsbereik** |  |  |  |
| Deze paragraaf gaat over het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. |  |  |  |
| **Artikel 5.36 Algemene regels bouwwerken geen gebouwen zijnde** |  |  |  |
| **1.** De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten is maximaal 5,00 m. |  |  |  |
| **2.** De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3,00m. |  |  |  |
| **Artikel 5.37 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 5.36.

### Artikel 5.38 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden

verstrekt:

* 1. een plattegrond van de bestaande situatie;
  2. een plattegrond van de nieuwe situatie.

1. Ten behoeve van de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   1. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
   2. kleurenfoto’s van de bestaande situatie en van de omliggende bebouwing; en
   3. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen.

### Artikel 5.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
   1. het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag past binnen de stedenbouwkundige structuur;
   2. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast; en
   3. 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.

1. Het eerstelid, 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.

Paragraaf 5.2.5 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied

### Artikel 5.40 Toepassingsbereik

Paragraaf 5.2.5 gaat over het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein.

**Artikel 5.41 Oogmerken**

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

1. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
3. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat; en
4. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer.

### Artikel 5.42 Waar waarden gelden

Standaardwaarden en grenswaarden voor geluid gelden:

1. 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;
2. als het gaat om een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen; en
3. als het gaat om een geluidgevoelige ruimte: in de geluidgevoelige ruimte.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Artikel 5.43 Grenswaarden** |  |  |  |
| Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw is het geluid van gemeentewegen zonder geluidproductieplafond op het gebouw niet hoger is dan 53Lden. |  |  |  |
| **Artikel 5.44 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen** |  |  |  |
| Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw toe te voegen. |  |  |  |
| **Artikel 5.45 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning** |  |  |  |

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

1. een akoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan:
   1. de standaardwaarde(n), bedoeld in tabel 5x; en
   2. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
2. bij grondgebonden woningen: het geluid op de gevel van de begane grond;
3. bij gestapelde woningen: het geluid op de gevel ter plaatse van te openen delen; en
4. het aantal woningen of de bruto vloeroppervlak in m2 van de activiteit.

### Artikel 5.46 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. Een omgevingsvergunning voor het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw wordt verleend als

naar het oordeel van het college sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

1. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat als geluidgevoelige gebouwen voldoen aan

de in tabel 5.1 gestelde standaardwaarden voor geluid per bronsoort.

Paragraaf 5.2.6 Aanvangen en intensiveren van een activiteit met parkeerbehoefte

### Artikel 5.47 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het aanvangen en intensiveren van een activiteit, voor

zover sprake is van:

* 1. het omzetten van niet-woonruimte in een woonruimte;
  2. het bouwen van een hoofdgebouw.

1. Deze subparagraaf is ook van toepassing op het aanvangen en intensiveren van het uitoefenen van

een beroep of bedrijf aan huis.

**Artikel 5.48 Oogmerken**

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

1. het behoud van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. het voorkomen van verkeersonveilige situaties;
3. het voorkomen van onoverzichtelijke ruimtelijke situatie die sociaal niet controleerbaar is;
4. het voorkomen van beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen.

### Artikel 5.49 Parkeergelegenheid

1. Er wordt voorzien in voldoende ruimte voor parkeren.
2. De beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van

auto's in, op of onder het gebouw, als gesteld in het eerste lid, wordt bepaald op basis van de door

de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Midden- Groningen ten aanzien van parkeren.

**Artikel 5.50 Laden en lossen**

1. Er wordt in voldoende mate voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, aan, in, of

onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort,

onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan.

1. Van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen als

bedoeld in het eerste lid is sprake indien is voldaan aan de normen als opgenomen in het ASVV

2012 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV 2012 (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.

### Artikel 5.51 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 5.4 kan worden afgeweken van artikel 5.49 en 5.50, voor zover naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

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

#### Paragraaf 5.2.7 Wonen

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Artikel 5.52 Aanwijzing activiteiten** |  |  |  |
| Deze paragraaf gaat over wonen. |  |  |  |
| **Artikel 5.53 Oogmerken**  De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op: |  |  |  |

1. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
2. het beschermen van de gezondheid; en
3. het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad.

### Artikel 5.54 Algemene regels over wonen

1. In één woning woont slechts één huishouden.
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.

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners:
   1. wordt een woning niet bewoond door meer dan een persoon per 12 m2 gebruiksoppervlakte; en
   2. wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan een persoon per 6 m2 gebruiksoppervlakte.
2. Het derde lid geldt niet voor woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers

opvang aan asielzoekers wordt geboden.

### Artikel 5.55 Verboden activiteiten bij wonen

Bij wonen is het verboden:

1. aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken vaar-, vlieg- of voertuigen te stallen of op te slaan;
2. kampeermiddelen te stallen;
3. vrijstaande gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw, te gebruiken als woning;
4. kamers te verhuren.

#### 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 binnen het ambtsgebied. |  |  |  |
| **Artikel 5.57 Oogmerken**  De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op: |  |  |  |

1. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat.

### Artikel 5.58 Specifieke zorgplicht

1. De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 5.5, houdt voor het gebruik van bouwwerken en erven in

dat:

* 1. 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;

* 1. 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.

1. Het eerste lid geldt niet voor milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van

het Besluit activiteiten leefomgeving.

1. 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 Beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis uitoefenen

### Artikel 5.59 Toepassingsbereik

Paragraaf 5.3.2 gaat over het verrichten van beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij wonen.

### Artikel 5.60 Algemene regels beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

1. Alleen dienstverlenende beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten.
2. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:
   1. milieubelastende activiteiten als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   2. seksinrichtingen;
   3. garagebedrijven;
   4. kinderopvang.
3. Bij het uitoefenen van een bedrijf of beroep gelden de volgende voorwaarden:
   1. de activiteit vindt plaats in een woning;
   2. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
   3. de activiteit gebruikt niet meer ruimte dan 40% van de totale oppervlakte van de gebouwen, en niet meer dan 50 m2;
   4. aan de buitenzijde van de woning is het gebruik voor bedrijf of beroep niet zichtbaar;
   5. er wordt in de parkeerbehoefte voorzien wordt op het eigen erf.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Paragraaf 5.3.3 Aanleggen en in stand houden van wegen  **Artikel 5.61 Toepassingsbereik** |  |  |  |
| Paragraaf 5.3.3 gaat over het aanleggen en in stand houden van wegen. |  |  |  |
| **Artikel 5.62 Aanwijzing activiteiten** |  |  |  |

1. De volgende activiteiten zijn toegelaten:
   1. het aanleggen en in stand houden van wegen;
   2. het aanleggen en in stand houden van parkeervoorzieningen; of
   3. het aanleggen en in stand houden 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:

* 1. het realiseren en in stand laten van een geluidscherm, geluidswal;
  2. het realiseren en in stand laten van groen, groenvoorziening;
  3. het in stand laten van nutsvoorzieningen;
  4. spel- en sportactiviteiten;
  5. het realiseren en in stand laten van water, waterberging; of
  6. het realiseren en in stand laten van kunstwerken.

### Artikel 5.63 Verboden activiteiten

In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is het niet toegelaten de locatie te gebruiken voor:

1. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
2. 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;
3. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) vaar-, vlieg- of voertuigen;
4. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen; of
5. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, een horecabedrijf en/of seksinrichting.

# Bijlagen

## Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

#### Vosholen bouwvlak

Nog niet gepubliceerd

#### maximum bouwhoogte

Nog niet gepubliceerd

#### Vosholen fase II (deelplan 1b)

Nog niet gepubliceerd

#### Vosholen Verkeer

Nog niet gepubliceerd

## Bijlage II

### 1

2

# Toelichting

## Algemene toelichting

**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.

### 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 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.

### Gemaakte keuzes voor dit basismodel

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

##### Verwijzing naar begrippen uit de Omgevingswet

Begrippen die voorkomen in de Omgevingswet of in de amvb's worden in de Staalkaart niet opnieuw opgenomen in de begrippenlijst. In dit basismodel wordt dit wel gedaan. Als een begrip niet in het omgevingsplan wordt

gedefinieerd, zal het voor de gebruiker van het omgevingsplan niet zonder meer duidelijk zijn dat dat begrip

elders is gedefinieerd. In het ideale geval wordt het in zo'n geval mogelijk om bij het annoteren een externe

koppeling op te nemen naar de begripsbepaling in de wet (of de amvb). Dat is nu nog niet mogelijk. Met het oog op het gebruiksgemak zijn begrippen in zo’n geval gedefinieerd als ‘(…) als bedoeld in bijlage 1 bij de Omgevingswet’.

Een uitzondering is de term 'bouwwerkperceel'. Deze term is gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving maar toch is ervoor gekozen om in dit geval de definitie in zijn geheel op te nemen. De reden is dat in de definitie wordt gedoeld op ‘dit besluit’ en het zou anders onduidelijk kunnen zijn of daarmee gedoeld wordt op het Bbl of op het omgevingsplan.

##### 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.

##### 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.

##### 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 geschrapt. 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.

### 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 20 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’).

### 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 Staalkaart 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).

### 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. Deze

functionaliteit werkt overigens op dit moment nog niet, bij publicatie van het plan vanuit RxBase op DSO. Toch is deze voor de beeldvorming wel verwerkt in dit basismodel door in de tekst te verwijzen naar het werkingsgebied waar de omgevingsnorm geldt.

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 geduid. Een voorbeeld hiervan zien we in artikel lid, waar de

goothoogte afhankelijk is van de positie van een gebouw ten opzichte van de perceelgrens.