

# Inhoud

|                                                   |                                                            |           |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>                                | <b>Algemene bepalingen</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                                | <b>Omgevingswaarden</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                                | <b>Programma's</b>                                         | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                                | <b>Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving</b>             | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 5</b>                                | <b>Gebruiksactiviteiten</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 6</b>                                | <b>Bouwactiviteiten</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 7</b>                                | <b>Milieubelastende activiteiten</b>                       | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 8</b>                                | <b>Aanlegactiviteiten</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 9</b>                                | <b>Sloopactiviteiten</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 10</b>                               | <b>Kapactiviteiten</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 11</b>                               | <b>Activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen</b> | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 12</b>                               | <b>Activiteiten die evenementen betreffen</b>              | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 13</b>                               | <b>Activiteiten die handelsreclame betreffen</b>           | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 14</b>                               | <b>Activiteiten die alarminstallaties betreffen</b>        | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 15</b>                               | <b>Beheer en onderhoud</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 16</b>                               | <b>Financiële bepalingen</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 17</b>                               | <b>Procedurele bepalingen</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 18</b>                               | <b>Handhaving</b>                                          | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 19</b>                               | <b>Monitoring en informatie</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 20</b>                               | <b>Projectgebonden regels</b>                              | <b>4</b>  |
| Titel 20.1                                        | <Eerste omgevingsplanwijziging>                            | 4         |
| Titel 20.2                                        | Laan van Overvliet                                         | 4         |
| Afdeling 20.2.1                                   | Algemene bepalingen                                        | 4         |
| Afdeling 20.2.2                                   | Gebruiksactiviteiten                                       | 4         |
| Afdeling 20.2.3                                   | Bouwactiviteiten                                           | 10        |
| Afdeling 20.2.4                                   | Milieubelastende activiteiten                              | 17        |
| Afdeling 20.2.5                                   | Aanlegactiviteiten                                         | 19        |
| <b>Bijlage II: Begripsbepalingen</b>              |                                                            | <b>21</b> |
| <b>Bijlage III: Meet- en rekenbepalingen</b>      |                                                            | <b>23</b> |
| <b>Bijlage IV: Staat van Bedrijfsactiviteiten</b> |                                                            | <b>24</b> |

# Omgevingsplanwijziging Laan van Overvliet

## Concept regels d.d. begin juli 2026

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen wordt:

1. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit omgevingsplan.
2. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 2 tot en met hoofdstuk 21 van dit omgevingsplan.
4. Bijlage III bevat meet- en rekenbepalingen voor de toepassing van de regels van dit omgevingsplan.

### Hoofdstuk 2 Omgevingswaarden

Gereserveerd (zie casco)

### Hoofdstuk 3 Programma's

Gereserveerd (zie casco)

### Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Gereserveerd (zie casco)

### Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten

### Hoofdstuk 6 Bouwactiviteiten

### Hoofdstuk 7 Milieubelastende activiteiten

### Hoofdstuk 8 Aanlegactiviteiten

|              |                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------|
| Hoofdstuk 9  | Sloopactiviteiten                                   |
| Hoofdstuk 10 | Kapactiviteiten                                     |
| Hoofdstuk 11 | Activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen |
| Hoofdstuk 12 | Activiteiten die evenementen betreffen              |
| Hoofdstuk 13 | Activiteiten die handelsreclame betreffen           |
| Hoofdstuk 14 | Activiteiten die alarminstallaties betreffen        |
| Hoofdstuk 15 | Beheer en onderhoud                                 |
| Hoofdstuk 16 | Financiële bepalingen                               |
| Hoofdstuk 17 | Procedurele bepalingen                              |
| Hoofdstuk 18 | Handhaving                                          |
| Hoofdstuk 19 | Monitoring en informatie                            |

# Hoofdstuk 20 Projectgebonden regels

## Titel 20.1 <Eerste omgevingsplanwijziging>

Gereserveerd (voor eerste omgevingsplanwijziging voor een andere ontwikkeling)

## Titel 20.2 Laan van Overvliet

Betekenis kleuren; zie voorin dit document.

### Afdeling 20.2.1 Algemene bepalingen

#### Artikel 20.1 Toepassingsbereik

De regels in deze titel gaan over het gebied 'Laan van Overvliet'.

#### Artikel 20.2 Voorrangsbepalingen

1. In het gebied 'Laan van Overvliet' zijn de besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet niet van toepassing voor zover het gaat om regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet.
2. De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 van het omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.
3. In afwijking van het tweede lid geldt subparagraaf 22.2.7.3 van het omgevingsplan onverkort.

### Afdeling 20.2.2 Gebruiksactiviteiten

#### Paragraaf 20.2.2.1 Algemene bepalingen

#### Artikel 20.3 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken.

#### Artikel 20.4 Oogmerken

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied.

#### Artikel 20.5 Toegestaan gebruik - algemeen

1. Gronden en bouwwerken mogen alleen worden gebruikt voor de doeleinden die zijn toegestaan op grond van deze afdeling en alleen met inachtneming van de in deze afdeling gestelde regels.
2. Voorzieningen die horen bij de aangewezen gebruiksdoelen, zoals groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, en toegangswegen en -paden zijn ook toegestaan.

#### Artikel 20.6 Beoordelingsregel gebruiksactiviteit - algemeen

1. Voor zover de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een vergunningplichtige gebruiksactiviteit als bedoeld in afdeling 20.2.2, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de activiteit aanvaardbaar is gelet op artikel 20.4 en toepassing wordt gegeven aan de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning in afdeling 20.2.2.

2. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid betreft het bevoegd gezag in elk geval de functionele en stedenbouwkundige inpassing van het gebruik op de beoogde locatie, gelet op de aard en omvang van de gronden en bouwwerken en op de aard en intensiteit van het gebruik ervan, beide in relatie tot de bestaande of in de nabije toekomst te verwachten toestand in de redelijkerwijs in beschouwing te nemen omgeving.

#### **Artikel 20.7 Maatwerkvoorschriften**

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de regels in paragraaf 20.2.2.1.
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de regels in paragraaf 20.2.2.1.

### **Paragraaf 20.2.2.2 Wonen**

#### **Subparagraaf 20.2.2.2.1 Algemeen**

#### **Artikel 20.8 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze paragraaf gelden in het gebied 'wonen – Laan van Overvliet'.

#### **Artikel 20.9 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf 20.2.2.2 gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken voor het [wonen](#).

#### **Subparagraaf 20.2.2.2.2 Wonen**

#### **Artikel 20.10 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken voor het [wonen](#).

#### **Artikel 20.11 Toegestaan gebruik - wonen**

Gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor het [wonen](#) in een [woning](#).

#### **Artikel 20.12 Vergunningplicht gebruik dak bijbehorende bouwwerken**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning het dak van bijbehorende bouwwerken te gebruiken als dakterras of het dak toegankelijk te maken.

#### **Artikel 20.13 Beoordelingsregels gebruik dak bijbehorende bouwwerken**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.12 kan alleen worden verleend als het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy op de naburige percelen.

### **Subparagraaf 20.2.2.2.3 Aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

#### **Artikel 20.14 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken voor [aan-huis-gebonden beroepen](#) en [kleinschalige bedrijfsmatige bedrijfsactiviteiten](#).

#### **Artikel 20.15 Toegestaan gebruik – aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

1. Gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
2. De [vloeroppervlakte](#) van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 20.16 Vergunningplicht groter oppervlak aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten waarvan het oppervlak maximaal 50 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de woning en de bij deze woning bijbehorende bouwwerken bedraagt.

#### **Artikel 20.17 Aanvraagvereisten groter oppervlak aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.286 worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.16 in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- c. een beschouwing van de effecten van het beoogde aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit op het woonmilieu, waaronder in elk geval een beschouwing op de parkeerdruk en verkeersbelasting;
- d. indien het beoogde gebruik detailhandel betreft, of dit als ondergeschikte nevenactiviteit is beoogd; en
- e. indien relevant het oppervlak van reclameborden in m<sup>2</sup> die bij of aan de woning worden geplaatst.

#### **Artikel 20.18 Beoordelingsregels aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.16 wordt alleen verleend als:

- a. het aan-huis-gebonden-beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting veroorzaakt;
- b. het aan-huis-gebonden-beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu veroorzaakt;
- c. er geen detailhandel is beoogd, tenzij dit als ondergeschikte nevenactiviteit is beoogd; en
- d. er geen reclameborden groter dan 0,2 m<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst.

#### **Subparagraaf 20.2.2.2.4 Hospitaverhuur**

##### **Artikel 20.19 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken voor [hospitaverhuur](#).

##### **Artikel 20.20 Toegestaan gebruik – hospitaverhuur**

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor hospitaverhuur is alleen onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de te verhuren [woonruimte](#) heeft geen eigen toegang naar de openbare weg;
- b. (het [huishouden](#) van) de verhuurder bewoont minimaal 60% van de inhoud van de woonruimte zelf; en
- c. [hospitaverhuurder](#) en hospitahuurder(s) moeten op het adres staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

##### **Artikel 20.21 Vergunningplicht - hospitaverhuur**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte met een eigen toegang naar de openbare weg te verhuren.

##### **Artikel 20.22 Aanvraagvereisten hospitaverhuur**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.286 worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.21 in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschouwing van het effect van het beoogde gebruik op het woon- en leefklimaat in de omgeving, waarbij in elk geval ingegaan dient te worden op de belangen van eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden en bouwwerken;
- b. een toets of er sprake is van [woningsplitsing](#);
- c. een toets aan de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 of diens opvolger; en
- d. een toets aan het woonbeleid van de gemeente Montfoort.

### **Artikel 20.23 Beoordelingsregels hospitaverhuur**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.21 wordt alleen verleend op voorwaarde dat:

- a. er geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt gedaan en de belangen van de eigenaren en/of de gebruikers van nabijgelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden geschaad;
- b. de nieuwe situatie passend is in het straatbeeld;
- c. er geen [woningsplitsing](#) plaatsvindt;
- d. er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 of diens opvolger; en
- e. de nieuwe situatie niet in strijd is met het woonbeleid van de gemeente Montfoort.

### **Subparagraaf 20.2.2.2.5 Zorgwoningen**

#### **Artikel 20.24 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het gebruik van een woning als [zorgwoning](#).

#### **Artikel 20.25 Vergunningplicht gebruik zorgwoning**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken als zorgwoning.

#### **Artikel 20.26 Aanvraagvereisten gebruik zorgwoning**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.286 worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.25 in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschouwing van het effect van het beoogde gebruik op het woon- en leefklimaat in de omgeving, waarbij in elk geval ingegaan dient te worden op de belangen van eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden en bouwwerken;
- b. een toets of er sprake is van [woningsplitsing](#);
- c. een toets aan de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 of diens opvolger; en
- d. een toets aan het woonbeleid van de gemeente Montfoort.

#### **Artikel 20.27 Beoordelingsregels gebruik zorgwoning**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.25 wordt alleen verleend op voorwaarde dat:

- a. er geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt gedaan en de belangen van de eigenaren en/of de gebruikers van nabijgelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden geschaad;
- b. de nieuwe situatie passend is in het straatbeeld;
- c. er geen [woningsplitsing](#) plaatsvindt;
- d. er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 of diens opvolger; en
- e. de nieuwe situatie niet in strijd is met het woonbeleid van de gemeente Montfoort.

### **Subparagraaf 20.2.2.2.6 Friends contract**

#### **Artikel 20.28 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf gaan over het gebruik van een woning voor een [friends contract](#).

#### **Artikel 20.29 Vergunningplicht gebruik woning friends contract**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor een friends contract.

#### **Artikel 20.30 Aanvraagvereisten gebruik woning friends contract**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.286 worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.29 in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een toets of er sprake is van [woningsplitsing](#);
- b. een toets aan de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 of diens opvolger; en

- c. een toets aan het woonbeleid van de gemeente Montfoort.

#### **Artikel 20.31 Beoordelingsregels gebruik woning friends contract**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.29 wordt alleen verleend op voorwaarde dat:

- a. de woonruimte zich bevindt in de bebouwde kom;
- b. de nieuwe situatie passend is in het straatbeeld;
- c. er geen woningsplitsing plaatsvindt;
- d. er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Montfoort 2020 of diens opvolger; en
- e. de nieuwe situatie niet in strijd is met het woonbeleid van de gemeente Montfoort.

### **Paragraaf 20.2.2.3      Tuin**

#### **Artikel 20.32 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze paragraaf gelden in het gebied 'tuin – Laan van Overvliet'.

#### **Artikel 20.33 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken voor een tuin.

#### **Artikel 20.34 Toegestaan gebruik**

Gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor tuinen die grenzen bij hoofdgebouwen.

### **Paragraaf 20.2.2.4      Openbare ruimte**

#### **Artikel 20.35 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze paragraaf gelden in het gebied 'openbare ruimte – Laan van Overvliet'.

#### **Artikel 20.36 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken voor openbare ruimte.

#### **Artikel 20.37 Toegestaan gebruik**

Gronden en bouwwerken mogen gebruikt worden voor:

- a. groen;
- b. water en [waterhuishoudkundige voorzieningen](#);
- c. speelvoorzieningen;
- d. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik van aangrenzende functies;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen; en
- g. reclame uitingen.

#### **Artikel 20.38 Toegestaan gebruik – ontsluiting**

In het gebied 'ontsluiting toegestaan – Laan van Overvliet' mogen gronden en bouwwerken gebruikt worden voor een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

**Artikel 20.39 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze paragraaf gelden in het gebied 'groen – Laan van Overvliet'.

**Artikel 20.40 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf gaan over het gebruik van gronden en bouwwerken voor groen.

**Artikel 20.41 Toegestaan gebruik**

Gronden en bouwwerken gebruikt worden voor:

- a. groen;
- b. water en [waterhuishoudkundige voorzieningen](#);
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. [nutsvoorzieningen](#); en
- f. opstelplaatsen voor hulpdiensten.

Paragraaf 20.2.3.1

Algemene bepalingen

Subparagraaf 20.2.3.1.1 Algemeen

**Artikel 20.42 Waar deze subparagraaf geldt**

De regels in deze subparagraaf gelden in het gebied 'Laan van Overvliet'.

**Artikel 20.43 Toepassingsbereik**

De regels in deze afdeling gaan over het bouwen en in stand houden van bouwwerken.

**Artikel 20.44 Oogmerken**

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

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat; en
- b. het beschermen en bereiken van een hoge belevingskwaliteit van de leefomgeving.

**Artikel 20.45 Bouwen ten behoeve van gebruiksactiviteiten**

Een bouwwerk wordt alleen gebouwd als de gebruiksactiviteit waarvoor het bouwwerk wordt gebouwd ter plaatse is toegestaan op grond van de regels in afdeling 20.2.2.

**Artikel 20.46 Vergunningvoorschriften**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 kunnen vergunningvoorschriften worden verbonden over de plaats en afmetingen van de bebouwing, indien dit nodig is ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid; of
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

**Artikel 20.47 Algemene beoordelingsregels**

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de in paragraaf 20.2.3.2 en in paragraaf 20.2.3.3 gestelde regels over het bouwen.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend, als de activiteit aanvaardbaar is gelet op de oogmerken als bedoeld in artikel 20.44 en wordt voldaan aan de in dit omgevingsplan opgenomen regels inzake de toepassing van dit lid.
3. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
4. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid betreft het bevoegd gezag in elk geval de functionele en stedenbouwkundige inpassing van het bouwwerk op de beoogde locatie, gelet op de aard en omvang van het bouwwerk en op de aard en intensiteit van het gebruik ervan, beide in relatie tot de bestaande of in de nabije toekomst te verwachten toestand in de redelijkerwijs in beschouwing te nemen omgeving.
5. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als de activiteiten niet in strijd is met de aanvullende beoordelingsregels, als bedoeld in paragraaf 20.2.4.1.

### Subparagraaf 20.2.3.1.2 Thematische regels met betrekking tot de omgevingsvergunning

#### Artikel 20.48 Voldoende parkeergelegenheid

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt alleen verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
2. Bij onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid worden verleend, als geen onaanvaardbare effecten optreden voor wat betreft verkeer en parkeren.
3. De 'Nota Parkeernormen Montfoort 2020' wordt in acht genomen bij:
  - a. het bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in het eerste lid; en
  - b. de beoordeling van de effecten, bedoeld in het tweede lid.
4. Indien de nota, bedoeld in het derde lid, wordt vervangen door een nieuwe versie, wordt bij de toepassing van het derde lid de nieuwe versie in acht genomen.

### Subparagraaf 20.2.3.1.3 Beeldkwaliteit

#### Artikel 20.49 Beeldkwaliteit

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26 [Bruidsschat], wordt alleen verleend als voldaan wordt aan het beeldkwaliteitsplan Laan van Overvliet Linschoten, vastgesteld op dd, mm, jjj.
2. Indien het beeldkwaliteitsplan, bedoeld in het eerste lid, wordt vervangen door een nieuwe versie, wordt bij de toepassing van het eerste lid de nieuwe versie in acht genomen.

#### Artikel 20.50 Afwijkende beoordelingsregels beeldkwaliteit

1. In afwijking van artikel 20.49 wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 22.26, ook verleend, als niet voldaan wordt aan het beeldkwaliteitsplan, bedoeld in artikel 20.49, als wordt voldaan aan het volgende lid van dit artikel.
2. De afwijking van het beeldkwaliteitsplan is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

### Paragraaf 20.2.3.2 Bouwwerkgerichte regels

#### Subparagraaf 20.2.3.2.1 Hoofdgebouwen

##### Artikel 20.51 Waar deze paragraaf geldt

De regels in deze subparagraaf gelden in het gebied 'hoofdgebouwen toegestaan – Laan van Overvliet'.

##### Artikel 20.52 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op hoofdgebouwen, tenzij het gaat om een uitbreiding van een hoofdgebouw.
2. Deze subparagraaf is niet van toepassing op ondergrondse gebouwen.

##### Artikel 20.53 Beoordelingsregels plaatsing hoofdgebouwen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als een hoofdgebouw wordt gebouwd in het gebied 'hoofdgebouwen toegestaan – Laan van Overvliet'.

##### Artikel 20.54 Beoordelingsregels gestapelde en grondgebonden woningen

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als voldaan wordt aan één van de volgende leden van dit artikel.
2. In het gebied 'grondgebonden woningen toegestaan – Laan van Overvliet' is het alleen toegestaan om grondgebonden woningen te bouwen.
3. In het gebied 'gestapelde woningen toegestaan – Laan van Overvliet' is het alleen toegestaan om gestapelde woningen te bouwen.

4. In afwijking van het bepaalde in het tweede en het derde lid geldt dat in het gebied waar 'gestapelde woningen toegestaan – Laan van Overvliet' en 'grondgebonden woningen toegestaan' ligt, zowel gestapelde woningen als grondgebonden woningen toegestaan zijn.

#### **Artikel 20.55 Beoordelingsregels woningtypen grondgebonden woningen**

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als voldaan wordt aan één van de volgende leden van dit artikel.
2. In het gebied 'twee-onder-één kap woningen toegestaan – Laan van Overvliet' zijn alleen twee-onder-één kap woningen toegestaan.
3. In het gebied 'vrijstaande woningen toegestaan – Laan van Overvliet' zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan.
4. In het gebied 'aaneengebouwde woningen toegestaan – Laan van Overvliet' zijn alleen aaneengebouwde woningen toegestaan.
5. In afwijking van het bepaalde in het tweede en het derde lid geldt dat in het gebied waar 'twee-onder-één kap woningen toegestaan – Laan van Overvliet' en 'vrijstaande woningen toegestaan – Laan van Overvliet' ligt, zowel twee-onder-één kap woningen als vrijstaande woningen toegestaan zijn.

#### **Artikel 20.56 Beoordelingsregels afstand tot zijdelingse perceelsgrens**

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt in het gebied 'twee-onder-één kap woningen toegestaan – Laan van Overvliet' alleen verleend als de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter aan de niet aaneengebouwde zijde bedraagt.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt in het gebied 'vrijstaande woningen toegestaan – Laan van Overvliet' alleen verleend als de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter aan twee zijden bedraagt;

#### **Artikel 20.57 Beoordelingsregels diepte hoofdgebouwen**

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt in het gebied 'twee-onder-één kap woningen toegestaan – Laan van Overvliet' alleen verleend als de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet meer bedraagt dan 12 m;
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt in het gebied 'vrijstaande woningen toegestaan – Laan van Overvliet' alleen verleend als de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet meer bedraagt dan 14 m;
3. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt in het gebied 'aaneengebouwde woningen toegestaan – Laan van Overvliet' alleen verleend als de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet meer bedraagt dan 10 m;

#### **Artikel 20.58 Beoordelingsregels goothoogte hoofdgebouwen**

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als voldaan wordt aan één van de volgende leden van dit artikel.
2. De goothoogte van hoofdgebouwen is maximaal 6 m, tenzij het derde lid van toepassing is.
3. De goothoogte van hoofdgebouwen is niet meer dan ter plaatse is aangegeven met 'maximum goothoogte – Laan van Overvliet'.

#### **Artikel 20.59 Beoordelingsregels goothoogte grondgebonden woningen waar ook gestapelde woningen zijn toegestaan**

1. Dit artikel geldt in afwijking van artikel 20.58, derde lid.
2. Dit artikel geldt in het geval dat er in het gebied 'grondgebonden woningen toegestaan – Laan van Overvliet' waar ook het gebied 'gestapelde woningen toegestaan – Laan van Overvliet' ligt, grondgebonden woningen worden gerealiseerd.
3. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als er in het gebied 'grondgebonden woningen toegestaan – Laan van Overvliet' waar ook de locatie 'gestapelde woningen toegestaan – Laan van Overvliet' ligt, de goothoogte van grondgebonden woningen maximaal 6 m bedraagt.

#### **Artikel 20.60 Beoordelingsregels bouwhoogte hoofdgebouwen**

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als voldaan wordt aan één van de volgende leden van dit artikel.
2. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is maximaal 11 m, tenzij het derde lid van toepassing is.
3. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is niet meer dan ter plaatse is aangegeven met 'maximum bouwhoogte – Laan van Overvliet'.

#### **Artikel 20.61 Beoordelingsregels bouwhoogte grondgebonden woningen waar ook gestapelde woningen zijn toegestaan**

1. Dit artikel geldt in afwijking van artikel 20.60, derde lid. Dit artikel geldt in het geval dat er in het gebied 'grondgebonden woningen toegestaan – Laan van Overvliet' waar ook het gebied 'gestapelde woningen toegestaan – Laan van Overvliet' ligt, grondgebonden woningen worden gerealiseerd.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als er in het gebied 'grondgebonden woningen toegestaan – Laan van Overvliet' waar ook de locatie 'gestapelde woningen toegestaan – Laan van Overvliet' ligt, de bouwhoogte van grondgebonden woningen maximaal 11 m bedraagt.

#### **Subparagraaf 20.2.3.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

##### **Artikel 20.62 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze subparagraaf gelden in het gebied 'bijbehorende bouwwerken toegestaan – Laan van Overvliet'.

##### **Artikel 20.63 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

#### **Subsubparagraaf 20.2.3.2.2.2 Dakkapel**

##### **Artikel 20.64 Beoordelingsregels dakkapel bouwen**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als dakkapellen op het dakvlak aan de voorzijde van een grondgebonden woning worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. de dakkapel niet voorzien is in het gebied 'dakkapellen verboden – Laan van Overvliet';
- b. de dakkapel voorzien is van een plat dak;
- c. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
- d. de onderzijde zich meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet bevindt;
- e. de bovenzijde zich meer dan 0,5 m onder de daknok bevindt;
- f. de zijkanten zich meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak bevinden.

#### **Subsubparagraaf 20.2.3.2.2.3 Andere bijbehorend bouwwerken**

##### **Artikel 20.65 Beoordelingsregels Bijbehorende bouwwerken bouwen**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als:

- a. een bijbehorend bouwwerk is voorzien in het gebied 'bijbehorende bouwwerken toegestaan – Laan van Overvliet';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij *vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen* niet meer is dan:
  1. 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m<sup>2</sup>;
  2. 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 250 m<sup>2</sup> en kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup>;
  3. 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup>met dien verstande dat een bouwperceel tot ten hoogste 60% mag worden bebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij *aaneengebouwde woningen* niet meer is dan 60 m<sup>2</sup> met dien verstande dat een bouwperceel tot ten hoogste 75% mag worden bebouwd;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij *gestapelde woningen* niet meer is dan 10 m<sup>2</sup> per woning;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3 m bedraagt óf de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 5 m bedraagt.

#### **Artikel 20.66 Afwijkende beoordelingsregels groter oppervlak bijbehorende bouwwerk voor personen met een functiebeperking**

In afwijking van artikel 20.62 [artikel hierboven] wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 22.26 [Bruidsschat], waar het gaat om bijbehorende bouwwerken voor personen met een functiebeperking verleend als;

- a. de gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kleiner of gelijk is aan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het totale bouwperceel wordt bebouwd tot ten hoogste 75 %;
- c. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt beperkt.

#### **Subparagraaf 20.2.3.2.3 Ondergronds bouwen**

##### **Artikel 20.67 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze subparagraaf gelden in het gebied 'Laan van Overvliet'.

##### **Artikel 20.68 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over ondergronds bouwen.

##### **Artikel 20.69 Vergunningplicht ondergronds bouwen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een kelder of garage te bouwen.

##### **Artikel 20.70 Aanvraagvereisten ondergronds bouwen**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.286 wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.66 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. voor zover relevant, het oppervlak van (delen) van ondergrondse bouwwerken buiten het gebied 'hoofdgebouwen toegestaan'.

##### **Artikel 20.71 Beoordelingsregels ondergronds bouwen**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.66 wordt alleen verleend als:

- a. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt; en
- b. het oppervlak van (delen) van ondergrondse bouwwerken buiten het gebied 'hoofdgebouwen toegestaan' niet meer bedraagt dan de toegestane maximumoppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

#### **Subparagraaf 20.2.3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

##### **Artikel 20.72 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze subparagraaf gelden binnen de locaties 'wonen – Laan van Overvliet', 'groen – Laan van Overvliet', 'openbare ruimte – Laan van Overvliet' en 'tuin – Laan van Overvliet'.

##### **Artikel 20.73 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **Artikel 20.74 Algemene regels erfafscheidingen in Wonen en Tuin**

1. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw in het gebied 'wonen – Laan van Overvliet' bedraagt ten hoogste 1 m;
2. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders in het gebied 'wonen – Laan van Overvliet' en 'tuin – Laan van Overvliet' bedraagt ten hoogste 2 m.

#### **Artikel 20.75 Algemene regels overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erfafscheidingen, in het gebied 'Wonen – Laan van Overvliet', 'tuin – Laan van Overvliet', 'openbare ruimte – Laan van Overvliet' en 'groen – Laan van Overvliet' bedraagt ten hoogste 3 m.

### **Paragraaf 20.2.3.3 Themagerichte regels**

#### **Subparagraaf 20.2.3.3.1 Archeologie**

#### **Artikel 20.76 Waar deze paragraaf geldt**

De regels van deze subparagraaf gelden in het gebied 'archeologische verwachtingswaarde - 2' en 'archeologische verwachtingswaarde - 6'.

#### **Artikel 20.77 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het bouwen van bouwwerken.

#### **Artikel 20.78 Specifiek oogmerk**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 20.44 zijn de regels in deze subparagraaf ook gesteld met het oog op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

#### **Artikel 20.79 Algemene bouwregels (algemene regel, geen vergunningplicht)**

1. In de gebieden 'archeologische verwachting – 2' en 'archeologische verwachting – 6' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van archeologie worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in het eerste lid is niet meer dan 3 meter.

#### **Artikel 20.80 Specificatie aanvraagvereisten archeologie**

1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt in elk geval een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
2. Het eerste lid geldt is niet van toepassing als het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
3. In het gebied 'archeologische verwachting – 2' is het eerste lid ook niet van toepassing als het gaat om het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
4. In het gebied 'archeologische verwachting – 6' is het eerste lid ook niet van toepassing als het gaat om het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

#### **Artikel 20.81 Specifieke beoordelingsregels archeologie**

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als:
  - a. de archeologische waarde niet wordt geschaad; of

- b. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 20.82
- 2. Bij het beoordelen of voldaan wordt aan de voorwaarden als bedoeld in het eerste lid, betreft het bevoegd gezag het rapport als bedoeld in artikel 20.80, eerste lid.
- 3. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
- 4. In het gebied 'archeologische verwachting – 2' is het eerste lid ook niet van toepassing als het gaat om het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
- 5. In het gebied 'archeologische verwachting – 6' is het eerste lid ook niet van toepassing als het gaat om het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

#### **Artikel 20.82 Vergunningvoorschriften archeologie**

- 1. Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 20.81, eerste lid, onder b, worden in ieder geval voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen van mogelijke schade aan de archeologische waarde.
- 2. Deze voorschriften kunnen gericht zijn op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen, dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

#### **Subparagraaf 20.2.3.3.2 Waterkering**

#### **Artikel 20.83 Waar deze paragraaf geldt**

De regels van deze subparagraaf gelden in het gebied 'Waterstaat – Waterkering'.

#### **Artikel 20.84 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het bouwen van bouwwerken.

#### **Artikel 20.85 Beoordelingsregels bouwwerk voor de waterkering**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend als het gaat om:

- a. het bouwen van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkering; en
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde ten hoogste 3 meter bedraagt.

#### **Artikel 20.86 Beoordelingsregels bestaand bouwwerk, niet voor de waterkering**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 20.85 wordt de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26 ook verleend als het gaat om een bestaand bouwwerk niet ten dienste van de waterkering, waarbij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder [peil](#), niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; en
- b. indien de overige bouwregels uit afdeling 20.2.3, voor zover relevant, in acht worden genomen.

#### **Artikel 20.87 Aanvraagvereisten bestaand bouwwerk, niet voor de waterkering**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.35 wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bouwwerken in het gebied 'Waterstaat – Waterkering' als bedoeld in artikel 20.86 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de oppervlakte in m<sup>2</sup> van het (deel van het) bouwwerk dat op of onder peil ligt, in de huidige situatie en in de beoogde situatie; en
- b. de vraag of gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundering.

#### **Artikel 20.88 Vergunningplicht bouwwerk, niet voor de waterkering**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen binnen het gebied 'Waterstaat – Waterkering' dat niet voldoet aan artikel 20.85 [Beoordelingsregel bouwwerk voor de waterkering] of aan artikel 20.86.

#### **Artikel 20.89 Beoordelingsregels nieuw bouwwerk, niet voor de waterkering**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.88 wordt alleen verleend:

- a. als het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet worden geschaad; en
- b. indien de overige bouwregels uit afdeling 20.2.3, voor zover relevant, in acht genomen worden.

#### **Subparagraaf 20.2.3.3.3 Aantal woningen**

##### **Artikel 20.90 Waar deze paragraaf geldt**

De regels van deze subparagraaf gelden in het gebied 'Laan van Overvliet'.

##### **Artikel 20.91 Toepassingsbereik**

De regels in deze subparagraaf gaan over het aantal woningen.

##### **Artikel 20.92 Beoordelingsregels omvang aantal woningen**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als voldaan wordt aan onderstaande bepalingen:

- a. het totaal aantal woningen bedraagt niet meer dan 120.
- b. in aanvulling op het sub a geldt dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan ter plaatse is aangegeven met de omgevingsnorm 'maximum aantal woningen – Laan van Overvliet'.

#### **Afdeling 20.2.4 Milieubelastende activiteiten**

##### **Paragraaf 20.2.4.1 Geluid**

##### **Subparagraaf 20.2.4.1.1 Algemene bepalingen**

##### **Artikel 20.93 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze paragraaf gelden in het gebied 'Laan van Overvliet'.

##### **Artikel 20.94 Toepassingsbereik**

De regels in deze paragraaf gaan over:

- a. activiteiten die geluid kunnen veroorzaken;
- b. geluid door wegverkeer;
- c. gezamenlijk geluid; en
- d. geluidgevoelige gebouwen.

##### **Subparagraaf 20.2.4.1.2 Geluidgevoelig gebouw**

##### **Artikel 20.95 Beoordelingsregels geluidgevoelig gebouw**

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de volgende leden van dit artikel.
2. De standaardwaarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt niet overschreden.
3. In afwijking van het tweede lid geldt dat, als niet wordt voldaan aan de in dat lid genoemde standaardwaarde, een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw ook wordt verleend voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in het vierde, vijfde, zesde en zevende lid.
4. Voor de geluidsbelasting die hoger is dan bedoeld in het tweede lid gelden de volgende afwijkende beoordelingsregels:

- a. de grenswaarde voor geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt niet overschreden; en
  - b. de overschrijding van de standaardwaarde als bedoeld in het tweede lid door het treffen van geluidbeperkende maatregelen wordt zoveel mogelijk beperkt.
5. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in het vierde lid worden in onderstaande volgorde afgewogen:
- a. bronmaatregelen;
  - b. overdrachtsmaatregelen; en
  - c. gevelmaatregelen.
6. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in het vijfde lid worden in aanmerking genomen als:
- a. die financieel doelmatig zijn; en
  - b. daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.
7. Als de standaardwaarde zoals bedoeld in het tweede lid, al dan niet na het treffen van de maatregelen zoals bedoeld in het vierde lid, overschreden wordt, wordt een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend als ook wordt voldaan de voorwaarden voor het toestaan van een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde.
8. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid ook voorzien van:
- a. een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege activiteiten; en
  - b. als blijkt dat de standaardwaarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden: een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen.
9. Aan een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw kunnen voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat geluid beperkende maatregelen worden getroffen.

#### **Artikel 20.96 Beoordelingsregels geluidgevoelig gebouw – wegverkeerslawaaï**

- 1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen van een gebouw dat gevoelig is voor geluid van wegverkeer wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de volgende leden van dit artikel.
  - 2. De standaardwaarde voor geluidgevoelige gebouwen in aandachtsgebieden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt niet overschreden.
  - 3. In afwijking van het tweede lid geldt dat als niet wordt voldaan aan de in dat lid genoemde standaardwaarde, een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw, als bedoeld in het eerste lid, ook wordt verleend voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in het vierde, vijfde, zesde en zevende lid.
  - 4. Voor de geluidsbelasting die hoger is dan bedoeld in het tweede lid gelden de volgende afwijkende beoordelingsregels:
    - a. de grenswaarde voor geluidgevoelige gebouwen in aandachtsgebieden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt niet overschreden; en
    - b. de overschrijding van de standaardwaarde als bedoeld in het tweede lid wordt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk beperkt.
5. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in het vierde lid worden in onderstaande volgorde afgewogen:
- c. bronmaatregelen;
  - d. overdrachtsmaatregelen;
  - e. gevelmaatregelen
6. Geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in het vijfde lid worden in aanmerking genomen als:
- a. die financieel doelmatig zijn; en
  - b. daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.
7. Als de standaardwaarde zoals bedoeld in het tweede lid, al dan niet na het treffen van de maatregelen zoals bedoeld in het vierde lid, overschreden wordt, wordt een omgevingsvergunning

voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend als ook wordt voldaan de voorwaarden voor het toestaan van een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde.

8. In aanvulling op de algemene aanvraagvereisten uit artikel 7.3 van de Omgevingsregeling is de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid ook voorzien van:

- a. een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer; en
  - b. als blijkt dat de standaardwaarde voor geluidgevoelige gebouwen in aandachtsgebieden zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden: een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen.
9. Aan een omgevingsvergunning voor het realiseren van een geluidgevoelig gebouw kunnen voorschriften worden verbonden die ertoe strekken dat geluidbeperkende maatregelen worden getroffen.

#### **Artikel 20.97 Gezamenlijke geluidsbelasting**

Bij de toepassing van de artikelen 20.95 en/of 20.96 wordt het gezamenlijk geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bepaald en in een omgevingsvergunning als bedoeld in artikelen 20.95 en/of 20.96 vastgelegd.

### **Afdeling 20.2.5      Aanlegactiviteiten**

#### **Paragraaf 20.2.5.1      Algemene bepalingen**

##### **Artikel 20.98 Waar deze paragraaf geldt**

De regels in deze paragraaf gelden in het gebied 'Laan van Overvliet'.

##### **Artikel 20.99 Toepassingsbereik**

1. De regels in deze afdeling gaan over het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.
2. De regels in deze afdeling gaan niet over het uitvoeren van werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het bouwen van een bouwwerk.

##### **Artikel 20.100 Oogmerken**

De regels over aanlegactiviteiten in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het beschermen van cultureel erfgoed.

#### **Paragraaf 20.2.5.2      Archeologie**

##### **Artikel 20.101 Waar deze paragraaf geldt**

De regels van deze paragraaf gelden in de gebieden 'archeologische verwachtingswaarde – 2' en 'archeologische verwachtingswaarde – 6'.

##### **Artikel 20.102 Specifieke oogmerken**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 20.99 zijn de regels in deze paragraaf ook gesteld met het oog op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

##### **Artikel 20.103 Aanwijzing activiteiten**

Deze paragraaf gaat over de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd; en

- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **Artikel 20.104 Vergunningplicht archeologie**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 20.103 te verrichten.
2. Het verbod als bedoeld in het eerste lid geldt niet voor:
  - a. werken en werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel reeds rechtmatig in uitvoering zijn; of
  - b. werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. In het gebied 'archeologische verwachtingswaarde – 2' geldt het verbod, als bedoeld in het eerste lid, ook niet voor werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.
4. In het gebied 'archeologische verwachtingswaarde – 6' geldt het verbod, als bedoeld in het eerste lid, ook niet voor werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 20.105 Specificatie aanvraagvereisten archeologie**

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.104, eerste lid wordt een rapport verstrekt waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### **Artikel 20.106 Specifieke beoordelingsregels archeologie**

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.104, eerste lid wordt alleen verleend als:
  - a. de archeologische waarde niet wordt geschaad; of
  - b. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 20.107.
2. Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, betreft het bevoegd gezag het rapport, als bedoeld in artikel 20.105.

#### **Artikel 20.107 Vergunningvoorschriften archeologie**

1. Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 20.106, eerste lid, onder b, worden in ieder geval voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen van mogelijke schade aan de archeologische waarde.
2. Deze voorschriften kunnen gericht zijn op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen, dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

## Bijlage II: Begripsbepalingen

### **Aan-huis-gebonden beroepen**

- a. de uitoefening aan huis van een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen terrein;
- b. bedrijfsactiviteiten, voor zover die behoren tot categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijfsactiviteiten, die niet voorkomen in categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op omgeving hiermee gelijk kunnen worden gesteld.

Met dien verstande dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen in bijlage IV bij de regels van deze omgevingsplanwijziging.

### **Bedrijfsactiviteit**

een activiteit gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

### **Friends contract**

Het verhuren van een woning aan maximaal drie personen die geen gemeenschappelijk huishouden vormen, door middel van een gemeenschappelijk huurcontract, waarbij huurders de huurverplichtingen zoals betaling van huur en woonlasten delen. De huurders maken gebruik van een gemeenschappelijke toegang naar de openbare weg. De huurders hebben het adres voor een aaneengesloten periode van ten minste zes maanden als hoofdverblijf, blijvend uit inschrijving in de Basisregistratie Personen en/of de feitelijke omstandigheden.

### **Hospitaverhuur**

Het verhuren van één of meerdere kamers aan in totaal maximaal twee personen, door de eigenaar/eigenaren of de hoofdhuurder(s) van de woning, die in dezelfde woning woont/wonen. Door het geheel of gedeeltelijk ontbreken van wezenlijke voorzieningen, zoals badkamer, toilet en/of keuken, vormen de kamers geen zelfstandige woonruimte.

### **Hospita verhuurder**

De eigenaar/eigenaren of de hoofdhuurder(s) van de woonruimte

### **Huishouden**

Persoon of een groep personen die een huishouding voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

### **Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit**

bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend

### **Nutsvoorzieningen**

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

### **Peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

### **Waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

**Woonruimte**

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning.

**Wonen**

(Nagenoeg) zelfstandige bewoning van een gebouw door bewoner(s) die het adres voor een aaneengesloten periode van ten minste zes maanden als hoofdverblijf (zullen) hebben, blijkend uit inschrijving in de Basisregistratie Personen en/of de feitelijke omstandigheden. In afwijking hiervan geldt bij hospitaverhuur dat de huurders het adres voor een aaneengesloten periode van ten minste vier weken als hoofdverblijf (zullen) hebben, blijkend uit inschrijving in de Basisregistratie Personen en/of de feitelijke omstandigheden.

**Woning**

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**Woningsplitsing**

Het feitelijk opdelen van een bestaand gebouw in separate zelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande gebouw al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/of sprake is van een wijziging van de kadastrale registratie.

**Zorgwoning**

Een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet gesproken kan worden van zelfstandige bewoning.

## Bijlage III: Meet- en rekenbepalingen

### **afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **Vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

## Bijlage IV: Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) pakken van BP Kern van Linschoten, aangezien we met het (begrip) "aan-huis-gebonden beroepen" bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 van de SvB toestaan.