

BESTEMMINGSPAN

‘Leisurestrook Holterweg’

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2017-12-20

IMRO code: NL.IMRO.0150.D143-VG01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

REGELS

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
2. Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Cultuur en ontspanning	12
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	16
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	18
3. Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	25
4. Overgangs- en slotregels	26
Artikel 12 Overgangsrecht	26
Artikel 13 Slotregel	27

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg met identificatienummer NL.IMRO.0150.D143-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.5 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

1.6 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.7 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.8 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.9 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.10 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.11 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.12 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.13 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.14 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.15 duurzame energie

vormen van hernieuwbare energie die verkregen wordt uit andere dan fossiele brandstoffen (zoals aardgas). Hieronder wordt onder andere begrepen energie die uit wind, stromend water, zonnestraling en aardwarmte wordt verkregen, maar ook energie die vrijkomt bij verwerking van afval (vooral verbranding) of biomassa. Het gaat om energie waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld;

1.16 duurzame energievoorziening

een voorziening die het mogelijk maakt om een gebouw te voorzien van duurzame energie;

1.17 erf

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.18 evenement/evenementenhal:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend binnen gebouwen of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca;

1.19 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, spoorweg of inrichting;

1.20 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.21 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 industriële restwarmte

energie in de vorm van warmte die vrij komt bij energieomzetting bij industriële processen en welke in dit proces niet wordt benut voor hergebruik;

1.25 leisure:

een publieksgerichte commerciële voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning, vrijetijdsbesteding en sport, niet zijnde detailhandel, een bioscoop of een casino, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca;

1.26 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.27 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. voor overige situaties geldt dat deze specifiek in deze planregels zijn geregeld;

1.28 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.29 representatieve gevel:

de gevel geeft een beeld van wat erin het gebouw gebeurt en laat zien dat het om een gebouw gaat dat onderdeel uitmaakt van de leisure-strook;

1.30 restaurant:

een horecagelegenheid waar hoofdzakelijk maaltijden en dranken worden genuttigd en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, waaronder restaurants passend binnen de fast(food)servicesector;

1.31 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.33 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.34 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de 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.

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de diepte van een aan- of uitbouw

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

2.5 de 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.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de 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.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en ontspanning

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, instellingen en/of voorzieningen ten behoeve van leisure met ondergeschikte horeca en ondersteunende kantoren en vergaderruimten, met dien verstande dat wordt voldaan aan de afstand van minimaal 50 meter van het gebouw tot de dichtstbijzijnde gevel van een geluidsgevoelige functie en een maximale geluidsbelasting op de meest nabije gevel van een geluidsgevoelige functie van 50 dB(a);
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant' een zelfstandig restaurant, met daarbij behorende:
 1. terrassen;
- c. evenementen/evenementenhallen en feestzalen met ondergeschikte horeca, met dien verstande dat wordt voldaan aan de afstand van minimaal 50 meter van het gebouw tot de dichtstbijzijnde gevel van een geluidsgevoelige functie en een maximale geluidsbelasting op de meest nabije gevel van een geluidsgevoelige functie van 50 dB(a);
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg' maximaal één verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg;

met daarbij behorende

- e. verkeersvoorzieningen (in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.);
- f. groenvoorzieningen;
- g. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van opwekking van duurzame energie;
- i. bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;

met uitzondering van

- j. bedrijven die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- k. geluidsgevoelige functies.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Cultuur en ontspanning' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel bedraagt minimaal 1.000 m².

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 10 m;
- c. de breedte van een gebouw mag maximaal 60 procent van de breedte van het bouwperceel bedragen;
- d. de representatieve gevel van een gebouw moet gericht zijn naar de Holterweg;

- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 20 m bedragen.

3.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van opwekking van duurzame energie gelden de volgende regel:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van licht- en andere masten en technische installaties mag niet meer dan 9 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overkappingen en pergola's mag niet meer dan 3 m en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:
 - 1. het bepalen van de zijdelingse perceelsgrens als bedoeld in [artikel 3.2.2 sub b](#) ter bewerkstelling van een goede ruimtelijke inpassing en toegankelijkheid van de bebouwing op het perceel, ook in relatie tot de bebouwing en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende percelen;
- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:
 - 1. de architectonische uitstraling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter bewerkstelling van een goede ruimtelijke inpassing en stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing op het perceel, ook in relatie tot de bebouwing en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende en omliggende percelen.

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De nadere eisen als bedoeld in [artikel 3.3.1 sub a](#) en [artikel 3.3.1 sub b](#) mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit in de directe omgeving;
- b. veiligheidsaspecten.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3.2.2 sub c](#) voor het toestaan dat de breedte van een gebouw meer dan 60 procent van de breedte van het bouwperceel bedraagt met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 m bedraagt
- b. [artikel 3.2.2 sub e](#) voor het toestaan dat er een hoogte accent mag worden gerealiseerd van maximaal 50 m hoog met dien verstande dat dit hoogte accent maximaal 10 procent van het bebouwde oppervlakte van het gebouw mag bedragen en noodzakelijk is voor de leisure activiteit.

3.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige artikel genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' mogen gebouwen overeenkomstig de in [artikel 3.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving enkel worden gebruikt met een duurzame energievoorziening;
- b. Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de in [artikel 3.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving met andere energievoorzieningen dan bedoeld in [artikel 3.5.1 sub a](#).

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erfonthutingswegen;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden en verhardingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' een fietserstunnel;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- f. kunstwerken;
- g. kunstobjecten;
- h. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van opwekking van duurzame energie;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- m. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages, e.d..

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van opwekking van duurzame energie, zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van licht- en andere masten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidbeperkende voorzieningen mag niet meer dan 7 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in [artikel 5.1](#) bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in [artikel 5.1](#), verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in [artikel 5.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op en in de gronden als bedoeld in [artikel 5.1](#), en
- b. over een oppervlakte groter dan 200 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- c. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;

- d. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- f. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- g. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in [artikel 5.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5.3.1](#) is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in [artikel 5.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 3' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Onverminderd de bouwregels bij de andere in [artikel 6.1](#) bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 40.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

6.2.2 Koppelen voorschriften archeologisch rapport

Indien uit het in [artikel 6.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.2.3 Visuele waarneming (oppervlakte tussen 100 en 200 m²)

Indien de ingreep meer dan 100 m² maar minder dan 200 m² bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de gronden als bedoeld in [artikel 6.1](#), en over een oppervlakte groter dan 200 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in [artikel 6.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6.3.1](#) is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100 m² maar kleiner dan 200 m².

6.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in [artikel 6.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

6.3.5 Koppelen voorschriften

- a. Indien de ingreep meer dan 100 m² maar minder dan 200 m² bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Indien uit het in [artikel 6.3.3](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen

een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 4' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

3. Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

8.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in [Hoofdstuk 2](#) sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vaststaan dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' en de 'Nota parkeernormen'.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.3 Voorwaardelijke verplichting verkooppunt voor motorbrandstoffen

De functie 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' zoals bedoeld onder [artikel 3.1 sub d](#) is uitsluitend toegestaan indien het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Holterweg 68 deze activiteit feitelijk niet meer uitvoert en deze activiteit ook gestaakt blijft.

8.4 Laden en lossen

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in [Hoofdstuk 2](#) sprake is van behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, dan moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - industrie

9.1.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

9.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw van geluidgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder uitsluitend toegestaan indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken, aanduidingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. er voldaan wordt aan de afstand van 50 meter van het gebouw tot de dichtstbijzijnde gevel van een geluidsgevoelige functie en een maximale geluidsbelasting op de meest nabije gevel van een geluidsgevoelige functie van 50 dB(a);
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de parkeersituatie en de sociale veiligheid.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in [artikel 12.1.1](#), een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 12.1.1](#) met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

[artikel 12.1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 12.2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 12.2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering

[artikel 12.2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg'.