

**Lettele 2009**



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Algemeen	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
1.4	Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	9
1.5	Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Inleiding	11
2.2	De ontstaansgeschiedenis	11
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Inleiding	15
3.2	Europees- en rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal en (boven)regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beheer- en ontwikkelingsvisie</b>	<b>29</b>
4.1	Beheervisie	29
4.2	Nieuwe ontwikkelingen	32
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>33</b>
5.1	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	33
5.2	Milieu-aspecten	36
5.3	Leidingen en kabels	40
5.4	Waterhuishouding	41
5.5	Verkeer en parkeren	42
5.6	Sociale veiligheid	43
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>45</b>
6.1	Inleiding	45
6.2	RO Standaarden 2008	45
6.3	Planopzet	46
6.4	Handhaving	53
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
7.1	Inleiding	55
7.2	Economische uitvoerbaarheid	55
7.3	Resultaten inspraak	55
7.4	Resultaten vooroverleg	61

<b>Planregels</b>	<b>65</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>67</b>
Artikel 1 Begrippen	67
Artikel 2 Wijze van meten	74
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>75</b>
Artikel 3 Agrarisch	75
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	76
Artikel 5 Bedrijf	77
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	81
Artikel 7 Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij	82
Artikel 8 Detailhandel	83
Artikel 9 Dienstverlening	85
Artikel 10 Gemengd	86
Artikel 11 Groen	89
Artikel 12 Horeca	91
Artikel 13 Maatschappelijk	93
Artikel 14 Maatschappelijk - Begraafplaats	95
Artikel 15 Natuur	96
Artikel 16 Sport	98
Artikel 17 Tuin	100
Artikel 18 Verkeer	102
Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied	104
Artikel 20 Water	106
Artikel 21 Wonen	107
Artikel 22 Wonen - Woonwagenstandplaats	110
Artikel 23 Wonen - Zorgwoning	112
Artikel 24 Leiding - Water	114
Artikel 25 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	116
Artikel 26 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	119
Artikel 27 Waarde - Groeiplaats boom	120
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>121</b>
Artikel 28 Anti-dubbeltelregel	121
Artikel 29 Algemene bouwregels	122
Artikel 30 Algemene gebruiksregels	123
Artikel 31 Algemene afwijkingsregels	124
Artikel 32 Algemene wijzigingsregels	125
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>127</b>
Artikel 33 Overgangsrecht	127
Artikel 34 Slotregel	128
<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>129</b>
Bijlage 1 Staat van Bedrijfs- of beroepsactiviteiten aan huis	131
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	133
Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten	135

# **Toelichting**



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De gemeente Deventer wil de komende jaren de bestemmingsplannen voor haar grondgebied herzien. Dit betekent dat alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd door middel van een 'wijkwijze aanpak'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de bebouwde kom van het dorp Lettele. Het bestemmingsplan is deels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren bevroren wordt. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk.

## 1.2 Ligging plangebied

### 1.2.1 Ligging

Het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van het dorp Lettele, in het noordoosten van de gemeente, gelegen aan de Oerdijk en de Bathmenseweg.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied "Lettele 2009"

### 1.2.2 Begrenzing

Het plangebied van Lettele wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door het sportpark;
- aan de oostzijde door de bebouwing aan de Korenkamp en de nieuwbouwwijk ten zuiden van de Oerdijk (H. Braakhuisstraat);
- aan de zuidzijde door de Vosmansweg en door de nieuwbouwwijk ten zuiden van de Oerdijk (H. Braakhuisstraat);
- aan de westzijde door de Schotwillemsweg en de bebouwing aan de Bathmenseweg.

De begrenzing van het plangebied "Lettele" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "Lettele 2009"



### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, zoals hierboven beschreven gelden 3 bestemmingsplannen, waarvan er 1 ouder is dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan 'Lettele 2009' vervangt (al dan niet deels) de volgende bestemmingsplannen:

- 'Lettele 1997' vastgesteld 19 juni 1997, goedgekeurd 2 oktober 1997;
- 'Bedrijventerrein Lettele' vastgesteld 21 september 2005, goedgekeurd 24 januari 2006;
- 'Uitbreiding woningbouw Lettele' vastgesteld 29 augustus 2007, goedgekeurd 22 april 2008, uitspraak Raad van State 12 augustus 2009.

### 1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro; in werking getreden op 1 juli 2008) geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te maken. Er geldt een overgangstermijn van 5 jaar waarbinnen gemeenten hun bestemmingsplanbestand actueel en digitaal dienen te krijgen (t.w. 1 juli 2013).

Daarnaast heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid in 2002. In het convenant 'De Ruimte op Orde', dat op 4 april 2002 tevens is ondertekend door de gemeente Deventer is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld.

Om er voor te zorgen dat aan de wettelijke verplichting en het convenant voldaan kan worden heeft de gemeente Deventer een plan van aanpak opgesteld om te zorgen voor een actueel en digitaal bestemmingsplanbestand in 2012/2013.

Daarbij ziet de gemeente de actualisatie van de bestemmingsplannen ook als een geschikte gelegenheid om een grotere mate van uniformiteit aan te brengen tussen de bestemmingsplannen onderling. Dit betreft zowel uniformiteit in de systematiek als in de planregels. Bovendien wordt gestreefd naar een vermindering van het aantal bestemmingsplannen (dat digitaal wordt ontsloten), waardoor een veelheid aan plannen en planvormen voorkomen wordt. De beperking van het aantal plangebieden vindt onder andere plaats door bundeling van ruimtelijk-functioneel gelijke gebieden.

### 1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheer- en ontwikkelingsvisie die voor dit bestemmingsplan is ontwikkeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding en sociale veiligheid. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

### 2.2 De ontstaansgeschiedenis

De eerste bewoners van het gebied vestigden zich op de hoge, droge dekzandruggen in de nabijheid van hoger gelegen landbouwgronden. In de loop van de Middeleeuwen verplaatsten de boerderijen zich van de hoge delen van de dekzandruggen naar de flanken. Op de ruggen zelf legde men uitgestrekte bouwlanden aan, de enken, waar omheen de boerderijen stonden. Lager gelegen gronden waren in gebruik als gras- of hooiland. Zo ontstonden grote aaneengesloten, open akkercomplexen (essen).

In 1390 wordt in de boeken voor het eerst melding gemaakt van 'Letloe'. De naam wijst op de natuurlijke omstandigheden: een licht loofbos met veel open plekken (een 'loo'), dat van bescheiden omvang was ('luttel'), oftewel een 'klein bos'.

Gedurende de Middeleeuwen bezat het zangkoor van de Deventer Lebuiuskerk twee stukken grond die voor de akkerbouw gebruikt werden: 'Groot Koorkamp' en 'Klein Koorkamp'. Later werden bij de akkers boerderijen gebouwd.

Er is pas sprake van dorpsvorming als in 1819-'20 op aanwijzing van Lodewijk Napoleon bij de boerderij Groot Koerkamp een katholieke kapel wordt gebouwd. De gemeenschap rond de kapel groeide in de 19e eeuw. Tot het einde van de 19e eeuw bestond het dorp nog slechts uit enkele, verspreid gelegen woningen ten noorden van De Enk. In 1855 werd ten zuiden van de oude kapel een kerk gebouwd. De kerk was echter van slechte kwaliteit en in 1893-'94 werd een nieuwe katholieke kerk gebouwd. Hierna vestigden zich in de omgeving enkele middenstanders en burgers. Na de Tweede Wereldoorlog is er sprake van kernvorming. De kerk, pastorie, school en de begraafplaats vormen nog steeds de kern.

### 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

#### 2.3.1 *Ruimtelijke structuur*

Lettele heeft naast de woonfunctie ook diverse andere functies. Het dorp is voor de basisvoorzieningen niet afhankelijk van Deventer. Van de voorzieningen in Lettele wordt ook gebruik gemaakt door de inwoners van het agrarisch gebied rondom Lettele. Het dorp heeft diverse winkelvoorzieningen zoals een supermarkt en Firma Roessink, een winkel met een zeer breed assortiment. De sportvoorzieningen, waaronder een openlucht zwembad, zijn in het noorden van het dorp geconcentreerd aan de Sportweg 1. In het zuiden is een bedrijventerrein waar verschillende bedrijven met mogelijkheden voor woon-werkcombinaties zijn gevestigd. Overige voorzieningen in het dorp zijn een basisschool, een dorps huis, een kerk en twee horecagelegenheden.

De meest westelijk in het dorp gelegen woningen zijn het oudst en hebben een landelijke uitstraling. Vervolgens heeft het dorp zich ontwikkeld richting het noordoosten, ten noorden van de Oerdijk en ten oosten van de Bathmenseweg. Door de woningbouw aan de noordoostkant van het dorp is de oorspronkelijke kruisstructuur van Lettele, gevormd door de Bathmenseweg en de Oerdijk met aan weerszijde een bebouwingslint, veranderd. Het dorp heeft door deze woonbebouwing, een traditionele blokverkaveling, een andere structuur gekregen. De meest recente uitbreiding van woonbebouwing (2007) ligt in het zuidoosten van het dorp.

Dwars door het dorp stroomt de Lettelerleide, maar deze is niet overal even zichtbaar. Het landschap rond Lettele bestaat uit weilanden, essen, akkers en houtwallen, lanen en bossen. De bossen en houtwallen vormen, gelegen rond essen, landschappelijke kamers, waardoor het landschap een kleinschalig karakter heeft.

## **2.3.2 Functionele structuur**

### **2.3.2.1 Het wonen**

Lettele telt op 1 januari 2009 187 woningen. Meer dan de helft van deze woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen en ruim 30% betreft vrijstaande woningen. De totale verhouding huur/koop is 20/80. In het dorp zijn circa 10 seniorenwoningen/appartementen. Aan de Vosmansweg zijn tevens twee woonwagendplaatsen gelegen.

### **2.3.2.2 Bedrijven**

In Lettele zijn diverse bedrijven aanwezig. De meeste bedrijven zijn gevestigd op het bedrijventerrein in het zuidwesten van Lettele. Een groot deel van het bedrijventerrein, het deel aan de Schotwillemsweg, is ontwikkeld vanaf 2005. Deze ontwikkeling voorzagt in de mogelijkheid om zowel woon-werkcombinaties als overige bedrijven te vestigen. Het gaat hier om bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Aan de Bathmenseweg waren reeds bedrijven gevestigd, zoals een landbouwmechanisatiebedrijf en een garagebedrijf.

In de rest van Lettele zijn nog diverse bedrijven gevestigd, deze vallen binnen de regeling beroep en bedrijf aan huis, zoals opgenomen in artikel 30.2 van de bij dit plan behorende regels.

### **2.3.2.3 Kantoren**

In Lettele zijn geen grote kantoren gevestigd. Wel zijn er diverse kantoren aan huis gevestigd, deze vallen binnen de regeling Beroep en bedrijf aan huis, zoals opgenomen in artikel 30.2 van de bij dit plan behorende regels.

### **2.3.2.4 Detailhandel**

Het dorp kent een aantal detailhandelsvestigingen. Deze vestigingen, waaronder een supermarkt aan de Bathmenseweg 26, voorzien in de behoefte voor de dagelijkse boodschappen. Aan de Bathmenseweg 22 bevindt zich Firma Roessink, een winkel met een zeer breed assortiment. In deze winkel bevindt zich verder een gemeentelijk servicepunt, een bibliotheek en een verkooppunt motorbrandstoffen. Binnen het garagebedrijf en het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Bathmenseweg vindt volumineuze detailhandel plaats, waaronder het verkopen van auto's en landbouwmachines. Deze detailhandel maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de desbetreffende bedrijfsvoering.

#### 2.3.2.5 *Horeca*

In het dorp zijn twee horecagelegenheden, Café Restaurant Spikker aan de Bathmenseweg 34 en Café Restaurant De Koerkamp aan de Bathmenseweg 18. Deze laatste heeft aan de achterzijde van het perceel nog ruimte voor de uitbreiding van de horecagelegenheid.

#### 2.3.2.6 *Maatschappelijke en sociale voorzieningen*

Lettele heeft diverse maatschappelijke en sociale voorzieningen. Aan de Bathmenseweg 35 is de Rooms Katholieke Kerk met begraafplaats te vinden. Onderwijsvoorzieningen zijn een basisschool aan de Bathmenseweg 39 en een peuterspeelzaal is gevestigd in het Gemeenschapshuis de Spil aan de Sportweg 1. Achter de kerk is eveneens een kinderboerderij gelegen.

#### 2.3.2.7 *Overige functies en voorzieningen*

In het noorden van het dorp, aan de Sportweg 1, is een sportpark gevestigd. Hier zijn een voetbalvereniging en een tennisvereniging gevestigd, er is een zwembad, maar ook het Gemeenschapshuis de Spil met de hierin gevestigde verenigingen en voorzieningen is hier te vinden.

#### 2.3.2.8 *Groen*

In Lettele zijn een aantal locaties waar zich openbaar groen bevindt. Het dorp heeft een groen karakter door onder andere de grote tuinen rond woningen.

De sfeer rond het kruispunt Bathmenseweg en Oerdijk is bijzonder. De bomen op dit kruispunt ondersteunen het historische dorpskarakter en geven het dorp identiteit en herkenbaarheid.

In Lettele zijn een aantal bijzondere bomen te vinden. Het zijn vooral treurbeuken en bruine beuken uit 1880 rondom de RK kerk. Op het kruispunt midden in het dorp staat een monumentale rode beuk uit 1930 met een diameter van 100 cm en een potentieel monumentale paardenkastanje uit 1920.

Ten oosten van Lettele ligt Het Oostermaet. Een groot deel van dit gebied is aan te merken als bosgebied en is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een deel van dit bos ligt binnen de bestemmingsplangrens, grenzend aan de sportvelden.

#### 2.3.2.9 *Verkeer*

Het dorp Lettele is ingericht als 30 km-gebied. Door middel van de Bathmenseweg (richting Bathmen/A1 en Heeten/Raalte) en de Oerdijk (richting Okkenbroek en Deventer) wordt het dorp goed ontsloten. Door verkeersremmende maatregelen en de uitstraling van de weg wordt getracht de snelheid van verkeer in de woonkern te verminderen. Buiten de dorpskern zijn deze wegen ingericht als 60 kilometer gebieden.

Voor fietsverkeer wordt het dorp ontsloten via een aantal aansluitingen op en langs de omliggende wegen, zoals de Oerdijk en de Bathmenseweg. De routes langs de Oerdijk en de Bathmenseweg richting Bathmen maken deel uit van het hoofdfietsrouten netwerk. De route bevat fietsdoorsteken en vrijliggende fietspaden. De kruispunten met drukke wegen zijn tot een minimum beperkt. In Lettele bevatten de meeste wegen voetgangersvoorzieningen. Daar waar deze voorzieningen ontbreken, mogen voetgangers gebruik maken van het fietspad of de openbare weg.

Lettele wordt met het OV ontsloten door buslijn 590. Deze bus rijdt naar Deventer en Okkenbroek en rijdt één maal per uur.



## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

### 3.1            **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2            **Europees- en rijksbeleid**

#### 3.2.1        ***Nota ruimte (2006)***

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

Een overzicht van de voornaamste doelen die het rijk hanteert, is in een bijlage aan de nota toegevoegd. De bij de nota behorende uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid behorende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod aan ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

De belangrijkste beleidslijn voor het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Deventer is de 'optimale benutting' hiervan. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering.

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

#### 3.2.2        ***Europese Kaderrichtlijn Water (2000)***

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst wordt belangrijk gevonden in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan gereed, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

### **3.2.3 Het Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

## **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)**

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

#### **Ruimtelijke ordening**

##### *Wonen*

Een van de doelen uit de omgevingsvisie is het realiseren of behouden van aantrekkelijke, gevarieerde en voldoende woonmilieus voor iedereen die in Overijssel wil wonen. Hierbij gaat het om een voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag. De visie zet in op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

Vanwege de leefbaarheid van dorpen is het belangrijk dat gemeenten buiten de stedelijke netwerken woningen voor de lokale woningbehoefte realiseren en een basisniveau aan voorzieningen behouden.



Met gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt en in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt van gemeenten gevraagd om hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen.

Aangezien er in Lettele geen ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn, is dit onderdeel van de Omgevingsvisie niet van toepassing.

#### *Bedrijven*

Wat betreft de economie en het vestigingsklimaat voor bedrijven laten de scenario's voor economische ontwikkeling een afname zien van de werkgelegenheid in de landbouw en nijverheid, terwijl de dienstverlening groeit. Desondanks blijven de (kennisintensieve) maakindustrie, transport- en logistiekbedrijven, landbouw en het midden- en kleinbedrijf in het algemeen belangrijke dragers van de welvaart.

Belangrijke uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De duurzaamheid van bedrijventerreinen kan verbeterd worden door de daar beschikbare ruimte zuinig te gebruiken door middel van herstructurering.

Voor bestaande locaties aan de randen van bedrijventerreinen geldt dat deze beter met de omliggende (groene) omgeving verbonden kunnen worden. Bedrijventerreinen in het algemeen zijn de afgelopen jaren meer en meer op elkaar gaan lijken, zodat het wenselijk is hierin te differentiëren. Ook hierin kan voorzien worden door bedrijventerreinen te herstructureren en bestaande ruimte beter te benutten voordat overgegaan wordt tot uitbreiding.

In Lettele is geen behoefte aan uitbreiding of herstructurering van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is relatief jong (2005) en derhalve nog in ontwikkeling, nog niet alle kavels zijn bebouwd.

#### **Waterhuishouding**

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse thema's: veiligheid, wateroverlast, watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap en betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen. In Lettele zijn geen van deze thema's van toepassing. Er is geen sprake van mogelijke vormen van wateroverlast en het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)**

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening geldt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

#### **Ruimtelijke ordening**

##### *Wonen*

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit geldt het principe van concentratie van stedelijke bebouwing. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken, voor Deventer is dit de Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte.

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

Een essentieel element in de verordening is dat de gemeenten verplicht zijn om hun woningbouwplannen af te stemmen met de buurgemeenten. Basis voor deze afstemming zijn de gemeentelijke woonvisies.

In het bestemmingsplan 'Lettele 2009' zijn geen nieuwe woningbouwlocaties opgenomen. Derhalve is de Omgevingsverordening op dit onderdeel op dit bestemmingsplan niet van toepassing.

### *Bedrijven*

Uitgangspunt is dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in bedrijventerreinen om te voldoen aan de lokale behoefte en aan de behoefte van bijzondere doelgroepen. Voor stedelijke netwerken zoals de Stedendriehoek geldt dat bestemmingsplannen ook mogen voorzien in bedrijventerreinen voor bovenregionale behoefte.

Daarnaast is het toepassen van de SER-ladder in de verordening dwingend voorgeschreven. Bestaande ruimte dient eerst beter benut te worden voordat uitbreiding in de groene buitenruimte kan plaatsvinden. Ten slotte is het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt van de verordening.

De Omgevingsverordening verbiedt het opnemen in bestemmingsplannen van nieuwe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel op bedrijventerreinen. Wel kunnen bestemmingsplannen onder voorwaarden, al dan niet middels een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid, volumineuze en grootschalige detailhandel mogelijk maken op bedrijventerreinen.

In Lettele wordt het bedrijventerrein gebruikt voor de lokale behoefte, er vindt geen detailhandel plaats met uitzondering van volumineuze detailhandel.

### **Waterhuishouding**

De omgevingsvergunning geeft regels voor het omgaan met water. Het gaat om regels en bepalingen voor zowel kwantitatief als kwalitatief omgaan met water.

De regels hebben onder andere betrekking op drinkwaterbescherming, watergebiedreservering en waterwinning. Geen van deze thema's is aan de orde binnen het plangebied Lettele 2009.

### **3.3.3 *Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Groot Salland***

Dit plan geeft aan hoe het waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de KRWdoelen staan de komende jaren centraal, dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing.

### **3.3.4 *Nota Rioleringsbeleid 2007***

In de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007 van het waterschap Groot Salland wordt de visie met betrekking tot de bestaande en nieuwe gemeentelijke rioolstelsels weergegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met allerlei rijksontwikkelingen en -inzichten.

De nota is strategisch en beleidsmatig van karakter en beperkt zich tot de hoofdlijnen van het rioleringsbeleid. Er wordt met name aangegeven hoe om te gaan met het afstromende regenwater.

### **3.3.5 *Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (ontwerp)***

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) stellen gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' op. Het ontwerp van de visie heeft ter inzage gelegen tot en met 6 mei 2009. Verdere besluitvorming volgt najaar 2009.

De visie maakt samen met de al eerder vastgestelde Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen het kader voor beleid en uitvoering op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling in de zeven gemeenten.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, een gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, een sterke landbouw en het toeristische profiel. De visie biedt een regionaal kader, waarbij de programma's en projecten waar mogelijk lokaal worden gerealiseerd.

Verschillende typen kernen vragen om een verschillende aanpak, waarbij de dorpenvisies een belangrijke rol vervullen. Om jonge bevolking te binden is concentratie van gemeentelijke woningbehoeften in de grotere kernen nodig, evenals de bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt een goede verzorgingsstructuur gewaarborgd.

In de kleinere kernen wil de Stedendriehoek ruimte voor kleinschalige niet-hinderlijke bedrijvigheid beschikbaar houden. Verder moeten dorpen een woningvoorraad hebben die geschikt is voor jong en oud.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

Het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) brengt de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

Een van de speerpunten uit het Structuurplan is een uitdagend landelijk gebied. Kern van dit speerpunt is het versterken van de groene kwaliteiten van Deventer en het beter beleefbaar maken hiervan. Naast de uitloop- en recreatiefunctie, vervult het landelijk gebied een belangrijke natuur- en ecologische functie. Versterking van de ecologische hoofdstructuur en realisering van de verbindingzones zijn uitgangspunten van het Deventer beleid.

Voor onder andere Lettele wordt ingezet op een geringe uitbreiding, die ruimte geeft voor de eigen interne dynamiek. Aandachtsgroepen zijn starters en ouderen. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen, voor het behoud van de identiteit. Voor Lettele zet Deventer in op het ontwikkelen van een kleinschalig bedrijventerrein, bedoeld voor de lokale werkgelegenheidsvraag.

### **3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2005 - 2010).

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2005-2010 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Het plan staat niet op zichzelf. Zowel letterlijk als figuurlijk worden grenzen overschreden. De wetgeving waarmee men in het Gemeentelijk Rioleringsplan te maken heeft speelt op Europees, rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Eenmaal per vijf jaar wordt het GRP geactualiseerd.

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

### **3.4.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)**

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

### **3.4.4 Milieubeleidsplan 2003-2008 (2003)**

In het Milieubeleidsplan 2003-2008, dat op 20 oktober 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan kent de speerpunten veiligheid, handhaving, klimaatverandering en flora en fauna. Verder is voor de verschillende beleidsterreinen een aantal milieuambities vastgelegd. Er wordt onder meer ingezet op een verbetering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van burgers, het behoud en versterken van natuur in de buurt en het benutten van kansen voor natuurontwikkeling, energiebesparing, duurzame energie en een efficiënte inzet van fossiele energie, minder geluidhinder voor burgers en het voorkomen van hindersituaties, een acceptabele luchtkwaliteit, een duurzaam gebruik van de bodem en het voorkomen van verdere bodemverontreiniging. Waar nodig zijn met name geluids-, veiligheids- en ecologie-aspecten zoveel mogelijk vertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

De gemeente is begonnen met de voorbereidingen voor een nieuw Milieubeleidsplan 2009-2014. Het nieuwe milieubeleidsplan geeft aan welke milieuthema's aandacht behoeven en wat het gemeentebestuur wil bereiken. In aansluiting op de recente ontwikkelingen rond het klimaatvraagstuk en de maatschappelijke zorg daarover, zijn drie speerpunten gekozen, namelijk klimaat, ecologie en afval. In november 2008 heeft het gemeentebestuur zijn visie op deze speerpunten bekend gemaakt in een koersdocument. Deze concept Visie Duurzaam Deventer bevat kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen en is bedoeld als aftrap voor reacties en discussie. Daarna stelt de gemeenteraad de visie vast als basis voor het nieuwe Milieubeleidsplan 2009-2014. In 2010 zal het milieubeleidsplan worden vastgesteld.

### **3.4.5 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)**

De ambitie van de gemeente is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is.

In 2004 en 2005 zijn respectievelijk de Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma vastgesteld. Een van de uitwerkingpunten van het sociaal programma is het ontwikkelen van beleid voor voorzieningen en accommodaties in Deventer. Centraal daarin staat de vraag welke voorzieningen we voor onze burgers nodig hebben in de toekomst. Dan gaat het bijvoorbeeld om voorzieningen voor de jeugd, brede scholen, voorzieningen voor wonen, zorg en welzijn en ruimten voor burgerinitiatief. Dit beleid is beschreven in de 'Uitvoeringsschetsen voorzieningen en accommodaties in Deventer' vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007.

Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

Daarnaast is het gewenst dat gebouwen in dorpen, buurten en wijken 'levensloopbestendig' zijn. Dit betekent dat gebouwen mee kunnen groeien met de bevolkingsontwikkeling in een wijk of het dorp. In nieuwbouwwijken is eerst vaak veel behoefte aan bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang e.d. Later moeten die functies omgevormd kunnen worden in bijvoorbeeld zorg en dienstverlening. Dit betekent dat een brede maatschappelijke bestemming gewenst is om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. In Lettele is de maatschappelijke bestemming ruim ingevuld, zodat de functies onderling uitwisselbaar zijn.

### **3.4.6 Speelbeleidsplan Deventer 'Kiezen voor kwaliteit'**

De gemeente Deventer onderstreept het belang van voldoende én veilige kinderspeelruimte in de directe woonomgeving. Het budget voor het beheer, het onderhoud en het tijdig vervangen (revisie) van alle huidige speelvoorzieningen was echter niet meer toereikend om een veilig gebruik te kunnen garanderen. In samenspraak met de toenmalige raadscommissie RFO en de 6 wijkteams is daarom besloten te kiezen voor minder, maar gegarandeerd veilige, beter ingerichte, zorgvuldig over de wijken verdeelde speelplekken in buurten, wijkparken, in speeltuinen en op schoolpleinen.

De opgave voor de komende jaren is:

- speelruimte op maat bieden; voldoende, toegankelijke en veilige speelruimte afgestemd op de aard / omvang van de behoefte in de wijk;
- een integrale benadering kiezen;
- het maximale uit beschikbare budgetten halen.

Door in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren, wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het Speelbeleidsplan te realiseren.

### **3.4.7 Adviesnota Te gek een eigen plek - Informele ontmoetingsplekken voor jongeren**

In oktober 2005 heeft de stedelijke themagroep Jongeren de adviesnota 'Te gek een eigen plek' aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. De nota geeft een advies over een evenwichtig over de stad verspreid aanbod van informele ontmoetingsplekken voor jongeren.

De nota geeft een indeling in verschillende categorieën van plekken waar jongeren elkaar informeel ontmoeten. De categorieën zijn:

- What's Up (Kleine plekken voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten. Slechts enkele voorzieningen als bankjes e.d.);
- Stay Around (Iets grotere plekken voor 10 tot 40 jongeren waar jongeren afspreken en activiteiten kunnen ontplooiën. Voorbeelden: trapveldje, basketbalveldje);
- No Problem (Grotere plekken op afstand van de bebouwing om overlast voor omwonenden te beperken. Vaak grotere voorzieningen aanwezig. Voorbeelden: overkapping, skatebaan, verharding).

De adviesnota is gekoppeld aan de uitvoering van het speelbeleidsplan. Per wijk wordt bij de realisatie van het speelbeleidsplan gestreefd naar de realisatie van minimaal één 'No problem' plek en wordt bij de inrichting van overige speelplekken gestreefd deze te laten voldoen aan een 'What's up' of 'Stay Around' voorziening.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal worden gestreefd naar zo veel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van de jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek.

Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit de jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

Algemeen gesproken levert het bestemmingsplan 'Lettele 2009', afhankelijk van de omvang van de locatie en de voorzieningen, geen problemen op voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Om tot een goede locatie te komen voor een 'No Problem' plek, waarbij ook op zorgvuldige wijze met de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden rekening kan worden gehouden, zijn mogelijkheden opgenomen binnen de planregels 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' van het bestemmingsplan.

### **3.4.8 Woonvisie 2008+**

De Nota Wonen, de integrale woonvisie, dateert van januari 2002. In de afgelopen jaren is veel veranderd en bereikt. Met de woningbouw en de vernieuwing van de Deventer wijken en dorpen is een grote slag gemaakt. Maar werken aan de stad en de dorpen houdt nooit op. Sinds 2001 is de woningmarkt sterk in beweging. Verder wordt de vergrijzing steeds merkbaarder, waardoor het thema wonen, welzijn en zorg een steeds belangrijker gewicht gaat krijgen. Vanwege deze veranderingen is een nieuwe woonvisie opgesteld. Een Woonvisie die zicht wil bieden op het komende decennium en z'n doorwerking vooral zal krijgen vanaf 2010.

In maart 2009 is de Woonvisie 2008+ "Kwaliteit en verscheidenheid" door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie is gebaseerd op de volgende 4 uitgangspunten:

1. Voldoende woningen van goede kwaliteit
2. Deventer ongedeelde samenleving
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen

Deze vier uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het woonbeleid.

Voor onder andere het dorp Lettele is in de Woonvisie 2008+ aangegeven dat er slechts beperkte uitbreiding van de kern kan plaatsvinden. Er bestaat een behoefte aan opvang van de eigen woningbehoefte en van woningzoekenden uit omliggende buitengebied. Dorpen zoals Lettele hebben hierin een opvangfunctie.

#### **3.4.9           *Structuurvisie Detailhandel***

In februari 2010 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Met deze visie zet Deventer in op het kwalitatief verbeteren van bestaande winkelgebieden. Deventer zal de komende jaren geen nieuwe gebieden aanwijzen voor de ontwikkeling van detailhandel. De toekomst wordt gezocht in het kwalitatief verbeteren van de bestaande gebieden. Belangrijkste uitgangspunt is dat de grote winkelgebieden (Binnenstad en Runshopping Centre De Snippeling) en de wijkwinkelcentra Keizerslanden en Colmschate de eerder toegezegde uitbreidingsmogelijkheid behouden. Daarop kunnen de kleinere buurtwinkelcentra zich kwalitatief ontwikkelen.

Okkenbroek heeft een zeer beperkt aanbod aan winkelfuncties. Het detailhandelsapparaat is sterk afgestemd op de omvang van de kern. Uitbreiding van deze voorzieningen lijkt niet aan de orde, omdat daarvoor het benodigde draagvlak ontbreekt. Het structuurbeeld voor Okkenbroek richt zich op het in stand houden van deze basisvoorzieningen, mede vanuit leefbaarheidsaspecten

#### **3.4.10          *Horecabeleidsplan 'Ruimte voor kwaliteit'***

Op 1 juli 2009 heeft de gemeenteraad het nieuwe Horecabeleidsplan 'Ruimte voor kwaliteit' vastgesteld. Het is in werking getreden per 1 oktober 2009.

Het doel van het nieuwe horecabeleid is: groei van de horeca en minder negatieve effecten. In de horeca moet sprake zijn van groei die leidt tot kwaliteitsontwikkeling. Om de groeiambitie van de horeca mogelijk te maken en tegelijkertijd te werken aan een verdere verbetering van veiligheid en leefbaarheid is in de uitwerking van het horecabeleid een overzicht gegeven van locaties.

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor het regelen van de gewenste ruimtelijke structuur.

In het nieuwe horecabeleidsplan zijn 3 categorieën opgenomen, waarbij het onderscheid tussen de categorieën primair wordt gebaseerd op de in het algemeen te verwachten effecten op het woon- en leefklimaat. Daarnaast speelt ook de omvang van het bedrijf en de vorm van exploitatie een rol.

Van het totaal aantal horecabedrijven in de gemeente Deventer is 60% gevestigd in de binnenstad, 30% in de wijken en 10% in de dorpen. In de dorpen gaat het om relatief grote zaken (dorpsvoorzieningen, ontmoetingscentra met zalenruimte).



De caféfuncties in de dorpen zijn in het algemeen gevestigd in de dorpscentra. Het beleid is deze hier te handhaven. Uitbreiding van horecafuncties (categorieën 2 en 3) kan eventueel in de dorpscentra plaatsvinden waar de verschillende functies samenkomen. De bestaande horecavestigingen kunnen (bijvoorbeeld bij modernisering) als dit stedenbouwkundig en milieutechnisch aanvaardbaar is, uitgebreid worden. Binnen de woongebieden is geen uitbreiding of nieuwe vestiging van horeca mogelijk.

In Lettele zijn twee café-restaurants aanwezig, aan de Bathmenseweg 34 en aan de Bathmenseweg 18. Aan de achterzijde van Bathmenseweg 18 is nog ruimte voor uitbreiding van de horecagelegenheid. Bij de sportverenigingen aan de Sportweg 1 is sprake van ondersteunende horeca, zoals een sportkantine. Er zijn geen plannen tot nieuwvestigingen van horecagelegenheden.

#### **3.4.11 Nota Prostitutiebeleid (2000)**

Het integrale prostitutiebeleid, dat in verband met de opheffing van het bordeelverbod op 1 oktober 2000, is ontwikkeld, is verwoord in de Nota Prostitutiebeleid (juli 2000). De nota bevat een omschrijving van de doelstellingen van het beleid en er wordt ingegaan op een aantal aspecten zoals: bestrijding van de criminaliteit, het vestigingsbeleid met betrekking tot seksinrichtingen en gezondheidszorg.

Ten aanzien van het vestigingsbeleid behoren onder andere de volgende punten tot het ruimtelijk kader:

- de bestaande seksinrichtingen kunnen in principe gehandhaafd blijven voor zover zij op een geschikte locatie zijn gesitueerd en voor de omgeving geen onevenredige overlast tot gevolg hebben;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in woonwijken is uitgesloten;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in het buitengebied (met uitzondering van stadsrandzones) is uitgesloten;
- sekswinkels met uitsluitend een detailhandelsfunctie kunnen worden toegelaten op percelen met een winkelbestemming;
- de nieuwvestiging van prostitutiebedrijven zal uitsluitend gerealiseerd kunnen worden via een ruimtelijke ordeningsprocedure.

Het prostitutiebeleid is erop gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum van de stad Deventer zijn gesitueerd. In de kern Lettele zijn, zover bekend, geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Gezien het voornamelijke woonkarakter en de ligging in het buitengebied is nieuwvestiging in Lettele niet mogelijk. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

#### **3.4.12 Groenbeleidsplan (2007) en Bomenbeleidsplan (2007)**

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren".*

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan Lettele wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. Door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeersbestemming kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. Bestaande (grotere) groengebieden worden op een dusdanige wijze bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het Groenbeleidsplan.

Het Groenbeleidsplan is uitgewerkt in het Bomenbeleidsplan uit 2007. In het bomenbeleidsplan is de ambitie van de bomenstructuur voor een termijn van 25 jaar opgenomen en zijn regelingen en richtlijnen voor een efficiënt en doelgericht bomenbeheer aangegeven. Het bomenbeleidsplan doet uitspraken over het dagelijks beheer, ziekten en plagen en meerjaarlijkse maatregelen.

De bomen in de woonomgeving in het dorp zijn in het bomenbeleidsplan (2007) bestempeld als straat- en plantsoenbomen ('sfeerbomen'). Deze bomen zorgen voor een esthetische verrijking en een verfraaiing van de leefomgeving door een karakteristieke groevorm, textuur of kleur. De bijzondere variaties van sfeerbomen zorgen ervoor dat dorpen, buurten, wijken en parken een eigen herkenbare uitstraling krijgen.

De bomen in het plangebied worden beschermd via het vergunningstelsel in de Algemeen Plaatselijke Verordening. Voor het kappen van bomen is in een aantal gevallen een omgevingsvergunning benodigd. In het plangebied zijn twee monumentale bomen aanwezig, deze worden beschermd door een dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'.

### **3.4.13 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan onder bepaalde voorwaarden:

- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen nadelige invloed zijn op de normale afwikkeling van het verkeer
- er geen nadelige toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

In Lettele wordt binnen een aantal woonbestemmingen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben.

#### **3.4.14**

#### ***Welstandsnota gemeente Deventer (2004)***

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Lettele valt binnen de Welstandsnota Deventer 2004. Het dorp heeft welstandsniveau 1 en 2.



## Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

### 4.1 Beheervisie

Het bestemmingsplan is voor een groot deel beheersgericht. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, ook wel het conserveren genoemd.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

#### 4.1.1 *Wonen*

Om de gerealiseerde stedenbouwkundige kwaliteit te behouden is in dit bestemmingsplan gekozen voor een beheersgerichte bestemmingsplanregeling voor woningen. Hiertoe zijn de regels ten aanzien van de hoofdmassa in het bestemmingsplan per woning vastgelegd. Daarbij is gekozen voor het bieden van ruime mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op het gehele plangebied en betekent veelal een verruiming ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden.

#### 4.1.2 *Bedrijven*

In Lettele ligt een bedrijventerrein tussen de Bathmenseweg en Schotwillemsweg. Op het bedrijventerrein komen diverse categorieën bedrijven voor. Een aantal bedrijven is opgericht als woon-werk combinaties in de categorie 1 en 2. Bij deze bedrijven zijn bedrijfswoningen toegestaan. Een tweetal bedrijven is specifiek bestemd; het landbouwmechanisatiebedrijf en het garagebedrijf. In beide bedrijven vindt volumineuze detailhandel plaats. Deze detailhandelsactiviteiten maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de bedrijfsvoering en wordt om die reden ook niet specifiek bestemd.

In de Structuurvisie Detailhandel wordt de wens uitgesproken om ruimhartig om te gaan met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Kleinschalige bedrijvigheid kan een buurt levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen. Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de mogelijkheid om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemmingen voorwaarden opgenomen.

#### 4.1.3 *Detailhandel*

In het plangebied bevinden zich een aantal bestaande detailhandelsvestigingen. De supermarkt is qua gebruik uitsluitend bestemd voor detailhandel en is derhalve als zodanig bestemd. De andere detailhandelsvestiging, firma Roessink, wordt naast de detailhandel ook voor diverse andere functies gebruikt. Vanuit dat oogpunt is voor dit perceel gekozen voor een gemengde bestemming. Indien de bestaande detailhandelsvestiging vertrekt bestaat er de mogelijkheid het pand te gebruiken voor andere functies, zoals dienstverlenende functies of praktijken.

#### **4.1.4 Horeca**

Het gemeentelijke horecabeleid maakt onderscheid in verschillende categorieën van horeca. In Lettele is binnen de bestemming 'Horeca' horeca in de categorie 2 en 3 toegestaan. De bestaande horecafuncties in Lettele kunnen behouden blijven of vervangen worden door gelijkwaardige of bij de woonomgeving passende horecafuncties.

Binnen de bestemming 'Sport' en binnen de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is ondersteunende horeca zoals een sportkantine toegestaan, dit valt onder overige voorzieningen.

#### **4.1.5 Maatschappelijke en sociale voorzieningen**

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is. Bij actualiseringsplannen is sprake van een bestaande situatie waarbij binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur moet worden gezocht naar mogelijkheden om aan deze ambitie tegemoet te komen.

Zoals in § 2.3.2.6 is aangegeven bevinden zich in het plangebied een basisschool, een peuterspeelzaal en een kerk met begraafplaats. De vraag naar dergelijke voorzieningen sluit aan bij de behoefte.

In navolging van de wensen uit het Sociaal Programma is in dit bestemmingsplan een brede maatschappelijke bestemming opgenomen om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. Dit betekent dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een aantal maatschappelijke functies is opgenomen, die inwisselbaar zijn toegestaan. Het gaat om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang.

In aansluiting op de ambities uit het Sociaal Programma is in de planregels binnen de bestemming 'Sport' de mogelijkheid opgenomen om middels een afwijkingsbevoegdheid een praktijkruimte (voor bijvoorbeeld fysiotherapie) of kinderopvang te realiseren. In de bestemming 'Gemengd' zijn eveneens mogelijkheden opgenomen om maatschappelijke voorzieningen te vestigen.

De begraafplaats in het gebied is als zodanig bestemd.

#### **4.1.6 Overige functies en voorzieningen**

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd (Bedrijf-Nutsvoorziening). Om voor de toekomst flexibel te kunnen inspelen op de vraag naar en behoefte aan verschillende nutsvoorzieningen is binnen de bestemmingen, 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om kleinschalige gebouwen te realiseren ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' is eveneens de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om flexibel in te kunnen spelen op de wens om speelvoorzieningen en informele ontmoetingsplaatsen voor jongeren in de wijken en dorpen mogelijk te maken.

#### 4.1.7 **Groenstructuur**

Het karakteristieke beeld en de identiteit van het groen, met name de restanten van oude lanen, de grote (particuliere) tuinen en het karakteristieke beeld rond de kerk in Lettele, wil de gemeente handhaven. In het dorp komt weinig 'snippergroen' voor, dit dient zo te blijven. Voor het grotere openbaar groen geldt dat, na de historische betekenis, de nadruk ligt op de gebruikswaarde (ontmoeten, recreatie, spelen), gecombineerd met een goede beeldkwaliteit.

Voor de historische lanen staat de gemeente het versterken van de samenhang stad en landschap voor; de landschappelijke lanen dienen behouden en hersteld (aangevuld) te worden. Voor zover de ruimte dat toelaat, streeft de gemeente ernaar om de centrale bomenstructuren in de dorpskernen te handhaven en de lanen in ere te herstellen. Op het kruispunt Bathmenseweg en Oerdijk in Lettele kunnen accentbomen ontwikkeld worden. Door bijzondere solitaire of boomgroepen kan de plek verbijzonderd worden.

Bij projecten die ingrijpen in de fysieke ruimte moet geprobeerd worden om, rekening houdend met de stedenbouwkundige structuur, kleine stukjes 'snippergroen' te voorkomen en het groen zoveel mogelijk te concentreren. De (restanten van) oude lanen moeten ontzien worden. Onder de kroonprojectie van bomen mogen geen ingrepen plaatsvinden zoals het leggen van kabels en leidingen, het realiseren van parkeerplaatsen en het opslaan van bouwmaterialen.

Met alle bijzonder beschermwaardige bomen moet zeer respectvol worden omgegaan. Ze dienen gehandhaafd te blijven en er zijn zeer zwaar wegende argumenten nodig om eventueel een omgevingsvergunning voor de activiteit kap te krijgen.

De bomen in de woon- en werkomgeving in de dorpen zijn in het bomenbeleidsplan (2007) bestempeld als straat- en plantsoenbomen ('sfeerbomen').

##### *Groeiplaats bomen*

In Lettele zijn twee plaatsen aangewezen als 'groeiplaats boom'. Het betreft de groeiplaatsen van de monumentale rode beuk uit 1930 met een diameter van 100 cm en de paardenkastanje op het kruispunt midden in Lettele (kruispunt Bathmenseweg en Oerdijk). Hiermee wordt de plek waar een boom staat beschermd. Voorkomen wordt dat er rond de boom dingen gebeuren die de boom zouden kunnen schaden. In dit kader is er een omgevingsvergunning nodig voor het leggen van kabels en leidingen, het aanbrengen van verharding, ontgraven of bouwen onder de kroonprojectie.

##### *Ecologische hoofdstructuur*

Een deel van het plangebied ligt binnen de concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is daarin aangeduid als "Bestaande natuur". Feitelijk is op deze locatie bos aanwezig. Dit bos ligt niet alleen binnen de begrenzing van het plangebied, maar is daarbuiten onderdeel van het Oostermaet. Om het behoud, herstel en/of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden in dit gebied te behouden, is de locatie bestemd als 'Natuur'.

#### **4.1.8            *Infrastructuur***

De ontsluitingswegen en doorgaande wegen hebben de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling waarbij fiets- en voetpaden en watergangen e.d. zijn toegestaan.

In de nabije toekomst zijn geen plannen om wijzigingen aan te brengen in de infrastructuur.

#### **4.2                *Nieuwe ontwikkelingen***

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkeling opgenomen.



## Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

### 5.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

#### 5.1.1 Archeologie

Het overgrote deel van het bestemmingsplangebied is bebouwd. Het kent daarom veel recente verstoringen in de vorm van woningbouw en infrastructuur. Voorafgaand aan de bouw van de woningen hebben vrijwel geen opgravingen, waarnemingen of booronderzoeken plaatsgevonden zodat de beschikbare archeologische informatie zeer beperkt is. Wel kan worden aangenomen, dat onder de veelal vrij ondiep gefundeerde huizen en in de onbebouwde delen van de percelen, nog een intact bodemprofiel met mogelijke archeologische resten aanwezig is.

In het noorden van het bestemmingsplangebied ligt een grotendeels onbebouwd gebied, dat in gebruik is als sportcomplex.

##### 5.1.1.1 Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden. In het westen van het bestemmingsplangebied liggen twee relatief hoger gelegen delen in het landschap (ter hoogte van Bathmenseweg 43 en de Rooms Katholieke Kerk). Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen.

##### 5.1.1.2 Middeleeuwen

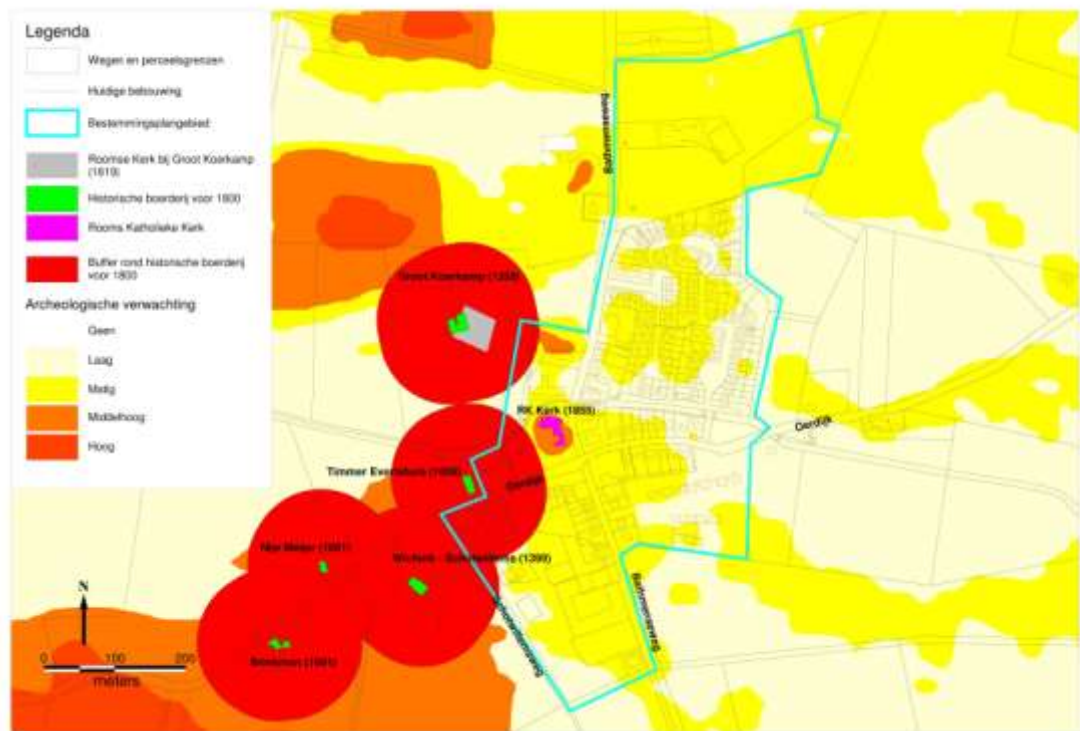
Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen bekend. Wel liggen de buffers van twee middeleeuwse boerderijen in het bestemmingsplangebied. Rond historische boerderijen van voor 1800 wordt een bufferzone van 100 m aangegeven waarin oudere voorgangers en bijgebouwen van de boerderij worden verwacht. Ter hoogte van Bathmenseweg 43 ligt de historische boerderij Groot Koerkamp met een eerste vermelding uit 1399. Tijdens de Reformatie, toen de katholieke diensten in het geheim gehouden moesten worden, was Groot Koerkamp een schuilkerk.

Ter hoogte van Oerdijk 142 ligt de boerderij Wichink – Schotwillems, eveneens voor het eerst vermeld in 1399. In 1961 werd de historische boerderij gedeeltelijk afgebroken en vernieuwd.

##### 5.1.1.3 Nieuwe tijd

Ter hoogte van Bathmenseweg 35 staat de Rooms Katholieke kerk. Rond 1819 werd een perceel bij de historische boerderij Groot Koerkamp ter beschikking gesteld voor de bouw van een kapel in Lettele. In 1855 werd Lettele een zelfstandige parochie. In 1894 werd een nieuwe kerk ontworpen, die er nu nog staat.

Ter hoogte van Oerdijk 105 lag de boerderij Timmer Evertshuis. De boerderij wordt voor het eerst vermeld in 1656. In 1953 brandde de boerderij af, maar werd daarna weer opgebouwd.



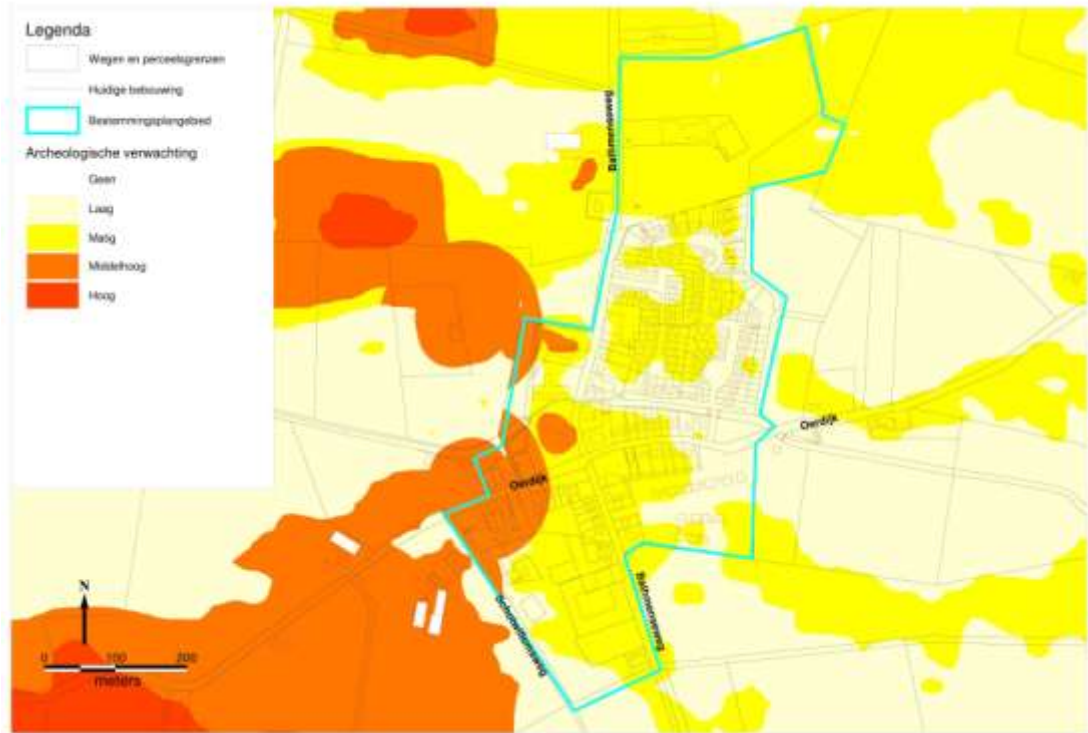
Historische elementen Lettele 2009

#### 5.1.1.4

##### Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied ligt in een gebied dat voornamelijk een lage en matige archeologische verwachting heeft. Het dorp Lettele ontstond pas na de bouw van de kerk eind 19<sup>de</sup> eeuw. In het westen van het bestemmingsplangebied zijn twee kopjes in het landschap aanwezig met een middelhoge archeologische verwachting. Op één van deze kopjes staat de Rooms Katholieke Kerk uit 1855. In het bestemmingsplangebied liggen geen historische boerderijen, maar wel de buffers van twee middeleeuwse boerderijen en één boerderij uit de nieuwe tijd. Deze bufferzones hebben een middelhoge verwachting.

Alle gebieden die op basis van de verwachtingskaart een hoge en middelhoge verwachting hebben zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied'. Voor de voorwaarden die hierbij van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.



Archeologische verwachting 'Lettele 2009'

## 5.1.2 **Cultuurhistorie**

### 5.1.2.1 *Rijks- en gemeentelijke monumenten*

In Lettele is de kerk met sacristie aan de Bathmenseweg 37 aangewezen als gemeentelijk monument.

### 5.1.2.2 *Beschermd dorpsgezicht*

In 2001 is het kerkelijk gebied van Lettele door het college van Burgemeester en Wethouders aangewezen als beschermd gezicht. Het beschermd gezicht wordt begrensd door de Oerdijk aan de zuidkant, de Bathmenseweg aan de oostkant, de toegangsweg tot Groot Koerkamp aan de noordkant en door Het Ommetje aan de westkant. Onderdeel van het gebied zijn de kerk, de pastorie, de basisschool, het pand aan Oerdijk 41 en de begraafplaats.

In 1820 werd op aanwijzing van koning Lodewijk Napoleon een kapel in Lettele opgericht. Deze kapel heeft waarschijnlijk even ten westen van het huidige kerkhof gestaan, ten oosten van de boerderij Groot Koerkamp. In deze boerderij werd voor de komst van de kapel de mis opgedragen. De kapel was onderdeel van de parochie Colmschate. In 1827 kwam het kerkhof bij de kapel tot stand. Dit is er nog steeds, wel werd het in 1983 uitgebreid.

De gemeenschap rond de kapel groeide, waardoor in het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw de behoefte aan een eigen kerk en een eigen parochie ontstond. In 1854 kwam er toestemming voor het afsplitsen van de parochie Lettele van de parochie Colmschate. Als westgrens werd het nog te graven kanaal gehanteerd.

De nieuwe kerk werd voltooid in 1856. Ook deze kerk stond ten westen van de begraafplaats.

In 1892 werd geconstateerd dat de kerk slecht gebouwd en zo bouwvallig was dat men voor de bouw van een nieuwe kerk ging collecteren. In 1893 was het ontwerp van architect G. te Riele gereed, in de toen voor katholieke kerken gebruikelijke neogotische stijl.

In 1938 werd een katholieke lagere school 'Sancta Maria' gebouwd tussen de kerk en het kerkhof.

In 1940 werd de nieuwe pastorie voltooid, beeldbepalend gelegen op de hoek van Oerdijk en Bathmenseweg. De tuin kreeg een bij de architectuur van het pand passende omheining bestaande uit een laag muurtje met opgemetselde poeren en een hek met spijlen daartussen.

Nog steeds vormt het gebied met kerk, school, pastorie en begraafplaats het middelpunt van het dorp. De kerktoren is al van verre zichtbaar en staat als een baken in het landschap. Vooral de pastorietaan en het kerkhof zijn mooi ingegroeid. Het kerkhof is bijna volledig omgeven door een beukenhaag. Op het kerkhof staan twee treurbeuken. Direct ten noorden van de begraafplaats loopt een eiken laan en aan de zuidkant wordt het toegangspad gemarkeerd door een groep eiken. Ten westen van het kerkhof staat een rij berken die langs de school doorloopt tot bij de kerk. De verdere inrichting van het gebied tussen kerkhof en kerk vormt een negatief element in het gebied, dit zou sterk verbeterd kunnen worden.

In de pastorietaan staat aan de Oerdijk een groep beuken. De mooiste boom is de monumentale rode beuk naast de pastorietaan, op de hoek van Oerdijk en Bathmenseweg. Deze staat op de lijst van Monumentale Bomen in Nederland.

Het beschermd dorpsgezicht is in het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'.

#### 5.1.2.3

##### *Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en elementen*

In Lettele is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met name te vinden binnen het hierboven beschreven beschermde dorpsgezicht. Hierbuiten zijn het zandpad aan de Schotwillemsweg en het zicht op Lettele komend vanuit Deventer op de Oerdijk en andersom aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn niet opgenomen als dubbelbestemming of aanduiding in het bestemmingsplan. Het zandpad aan de Schotwillemsweg wordt in het bestemmingsplan wel aangeduid met een aparte aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverharde weg'.

## 5.2

### **Milieu-aspecten**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid (externe veiligheid);
- ecologie;
- duurzaamheid.

### **5.2.1 Bedrijven en milieuzonering**

In het plangebied zijn onderwijsinstellingen, maatschappelijke dienstverlening en aan huis gebonden kantoorfuncties aanwezig. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. Deze indeling volgt uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2009). Ook detailhandel- en horecabedrijven komen beperkt voor in het plangebied en vallen eveneens binnen de milieucategorie 1 of 2.

Aan de noord kant van het plangebied is sportpark De Spil en tennispark De Negenhoek gesitueerd. Een sportpark valt binnen de milieucategorie 2.

Aan de zuidzijde langs de Schotwillemsweg is een kleinschalig bedrijventerrein met onder andere woon/werk kavels ontwikkeld. Hier zijn lichtere milieucategorieën (1 en 2) bedrijven toegestaan.

Aan de Bathmenseweg zijn een landbouwmechanisatiebedrijf en een garagebedrijf gevestigd. Mogelijke overlast van deze zwaardere categorie bedrijven wordt voldoende beperkt door de regels op grond van de Wet milieubeheer. In dit bestemmingsplan zijn deze bedrijven als zodanig bestemd om uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in een zware milieucategorie (3 of meer) niet mogelijk te maken.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn allen niet intensief. Vanuit de milieuzonering geldt een geurzone van 100 meter vanaf de bouwvlakken van deze bedrijven. Een aantal van deze geurzones ligt deels over de bebouwde kom van Lettele. Deze geurzones hebben geen invloed op de bestaande bebouwing, alleen daar waar nieuwe geurgevoelige objecten worden toegestaan zijn de geurzones van invloed. In Lettele zorgen de geurzones alleen op het nog in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein voor beperkingen. In dit bestemmingsplan zijn daarom evenals in het voorgaande bestemmingsplan voor deze locatie specifieke regels opgenomen voor dit deel van het plangebied.

### **5.2.2 Geluid**

Geluid kan hinderlijk zijn en de gezondheid schaden. De Wet geluidhinder stelt dat bij planologisch nieuwe situaties, de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen bij wegverkeerslawaai bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en bij industrielawaai (afkomstig van grote, gezoneerde bedrijventerreinen) bij voorkeur niet hoger dan 50 dB(A). Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, zal door een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. 30 km/uur wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Indien er ondanks de 30 km/uur redelijkerwijs toch overlast te verwachten is moet hier wel rekening mee gehouden worden.

Als bij planologisch nieuwe situaties het niet mogelijk is om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde overwogen worden. Hiervoor moet er aan de wettelijke criteria en voorwaarden voldaan kunnen worden. Burgemeester en Wethouders zijn hiervoor bevoegd.

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Voor bestaande woningen met een te hoge geluidbelasting bestaat er een saneringsregeling. Hiervoor komen alleen woningen in aanmerking die in 1986 (wegverkeer) of 1987 (railverkeer) een te hoge geluidbelasting ondervonden.

### **5.2.3 Bodem**

#### *5.2.3.1 Verdachte activiteiten*

Op basis van het historisch bodembestand hebben binnen het plangebied 'Lettele 2009' hebben op een aantal locaties ondergrondse tanks gelegen. De tank zijn verwijderd of gevuld met zand. De meeste verwijderingen en vulling hebben plaatsgevonden volgens KIWA-richtlijnen

Binnen het plangebied hebben de volgende voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten plaatsgevonden of vinden nog plaats:

- Bathmenseweg 21: autoreparatiebedrijf;
- Bathmenseweg 22: tankstation;
- Bathmenseweg 23: landbouwmechanisatiebedrijf;
- Oerdijk 107: verf en verfwaredetailhandel;
- Schotwillemsweg 5: bovengrondse tank / opslag petroleum (reeds verwijderd);
- Demping met onbekendheid dempingsmateriaal nabij tennispark.

#### *5.2.3.2 Bodemonderzoeken*

##### *Tankstations*

Ter plaatse van de (voormalige) tankstations aan de Bathmenseweg 22 en Schotwillemsweg 3 zijn diverse bodemonderzoeken en saneringen uitgevoerd. In de controlemonsters van de sanering van de Bathmenseweg 22 zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Bij de sanering aan de Schotwillemsweg 3 is een beperkte restverontreiniging achtergebleven onder de woning. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en/of aanvullende (sanerings)maatregelen.

##### *Overig*

Binnen het plangebied zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. In de vaste bodem zijn lokaal licht verhoogd gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en vluchtige aromaten aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. Lokaal zijn in het grondwater matig tot sterk verhoogde gehalten aangetoond. De omvang van de sterke grondwaterverontreiniging (nabij Oerdijk) is beperkt en vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en/of maatregelen.

##### *Conclusie*

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het plangebied 'Lettele 2009' en de uitgevoerde verdachte activiteiten vormen geen belemmering voor de huidige bestemming.

## **5.2.4 Luchtkwaliteit**

In het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan voor het dorp Okkenbroek heeft een beoordeling plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

### **5.2.4.1 Onderzoeken en resultaten**

Om te kunnen vaststellen of wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet luchtkwaliteit is de Verkeersmilieukaart (VMK) geraadpleegd. Met dit rekeninstrument worden de effecten van het gemotoriseerd verkeer op de geluids- en luchtkwaliteit langs de wegen vastgesteld.

De luchtkwaliteit is berekend op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2010, 2015 en 2020, de emissieparameters en achtergrondprognoses voor 2004 en 2010 zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden zoals die nu en vanaf 2010 gelden.

Voor het conserverend bestemmingsplan Lettele geldt het volgende.

#### *Resultaten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)*

Uit de rekenresultaten blijkt ten eerste dat in de onderzochte prognosejaren de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Daarnaast blijkt dat de jaargemiddelde concentratie in de onderzochte prognosejaren ruim beneden de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> blijft.

#### *Resultaten fijn stof (PM<sub>10</sub>)*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat langs alle onderzochte wegen in geen van de prognosejaren de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van 40 µg/m<sup>3</sup> wordt overschreden. Het aantal dagen dat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het uurgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> blijft in alle onderzochte peiljaren ruim beneden de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

#### *Conclusie*

In het kader van het aspect luchtkwaliteit heeft onderzoek plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De concentraties van voornoemde stoffen in het conserverend bestemmingsplan 'Lettele 2009' blijven ruim beneden de grenswaarden zoals die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan aan de normen.

## **5.2.5 Externe veiligheid**

### **5.2.5.1 Algemeen**

Het huidige beleid met bijbehorende normstellingen op het gebied van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, hierna het Besluit). Het Besluit is van toepassing op inrichtingen vallend onder de Wet milieubeheer die overlijdensrisico's voor personen buiten de inrichtingen veroorzaken als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen.

#### 5.2.5.2 *Zwembad De Spil*

Ter bevordering van de kwaliteit van het zwembad wordt op zwembad De Spil (Sportweg 1) chloorbleekloog opgeslagen. Voor deze desinfecterende stof gelden geen veiligheidsafstanden die in het kader van bestemmingsplannen dienen te worden aangehouden.

#### 5.2.6 **Ecologie**

Direct ten oosten van de kern Lettele ligt het Oostermaet. Dit gebied is in de Omgevingsvisie Overijssel aangegeven als 'concreet begrensde Ecologische hoofdstructuur' (EHS), onderverdeeld in 'bestaande natuur' en 'nieuwe natuur en beheersgebied'. Een onderdeel van dit natuurgebied, op ca. 300 meter afstand van de bebouwde kom van Lettele, is aangewezen als Beschermd natuurmonument in de Natuurbeschermingswet.

Er zijn in Lettele waarnemingen bekend van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten, waaronder steenmarter, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. In de Oostermaet is de strikt beschermde heikikker aanwezig.

Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, heeft dit geen gevolgen voor de ecologische waarden buiten of binnen het plangebied.

Het deel van het plangebied dat zich bevindt binnen de EHS is bestemd als 'Natuur', ter bescherming van de waarden in het gebied.

#### 5.2.7 **Duurzaamheid**

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheids denken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

Het thema duurzaamheid heeft met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Aangezien in het plangebied 'Lettele 2009' geen ontwikkelingen plaatsvinden, hoeft er in het bestemmingsplan geen extra aandacht aan duurzaamheid te worden besteed.

### 5.3 **Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen waar bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening mee hoeft te worden gehouden.



## **5.4 Waterhuishouding**

### **5.4.1 Inleiding**

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

### **5.4.2 Bodemopbouw**

Het plangebied ligt aan de rand van het IJsseldal. De ondiepe bodemopbouw is door de aanwezigheid van de Lettelerleide beïnvloed. Er is geen duidelijke deklaag aanwezig.

De bodemopbouw van het gebied kan plaatselijk sterk verschillen. Over het algemeen bestaat de ondergrond uit zwak lemig fijn zand en lichte zavel langs de Lettelerleide. De dikte en de diepte hiervan varieert.

Het maaiveld in het plangebied varieert van ca. NAP + 7,00 m tot +8,50 m. Het plangebied is dus relatief vlak te noemen.

### **5.4.3 Grondwater**

Binnen het plangebied varieert de gemiddelde hoogste grondwaterstand van + 6,5 m tot + 7 m NAP en varieert de gemiddelde laagste grondwaterstand van + 6,2 m tot + 6,4m NAP.

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (bovenkant vloer) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 100 centimeter ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lagere, beneden het maaiveld gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. De ontwateringsdiepte moet voldoende zijn.

### **5.4.4 Oppervlaktewater**

Het belangrijkste oppervlaktewater van Lettele is de Lettelerleide welke centraal in het plangebied ligt. De waterloop loopt vanaf het oosten van de gemeente richting het westen, waar hij uiteindelijk uitmondt in het Overijssels Kanaal. Het zomerpeil ter plaatse van gemaal Koerkamp ligt op NAP + 6,8 m en winterpeil ligt op NAP + 6,6 m. Aan de achterzijde van het perceel Bathmenseweg 22 wordt de Lettelerleide door een duiker geleid, die loopt tot de westzijde van het perceel Bathmenseweg 35, waar de waterloop weer als oppervlaktewater aanwezig is.

#### **5.4.5 Hemelwater**

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In het kader van de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, moet worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren".

Op het moment dat er nieuwe ontwikkelingen plaats vinden wordt als uitgangspunt van de gemeente en het waterschap voor nieuwe woongebieden een stelsel gehanteerd waarbij het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel en het regenwater van verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd of geborgen in bijvoorbeeld een vijver of watergang. Bij nieuwbouw en/of herstructurering moet ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater voldoende berging worden gerealiseerd. Hierdoor vermindert het aantal overstorten en de afvoer van schoon regenwater naar de zuivering wordt beperkt.

Om vervuiling van water en bodem te voorkomen, moet het gebruik van uitlogende materialen vermeden worden. Onderzocht moet worden of en hoeveel schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, hoeveel kan worden geborgen in bergingsvijvers of ander oppervlaktewater.

#### **5.4.6 Afvalwater**

Het oorspronkelijk rioolstelsel in het gebied is een zogenaamd gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen, in één buizenstelsel, worden afgevoerd naar de aan de Roland Holstlaan gelegen zuiveringsinstallatie (via gemalen en een persleidingensysteem). Bij zeer hevige regenval kan het riool dit niet verwerken, waardoor water via riooloverstorten wordt geloosd op oppervlaktewater. In zeer uitzonderlijke situatie zal er ook water op straat komen te staan.

De nieuwste uitbreidingen van Lettele zijn voorzien van (verbeterd) gescheiden stelsel waar het regenwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd.

#### **5.4.7 Verslag overleg met relevante waterbeheerders**

Het waterschap Groot Salland is in dit geval de relevante waterbeheerder. In het kader van het formele vooroverleg is van het waterschap Groot Salland een reactie ontvangen. Voor de inhoud van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 7.4.3.

### **5.5 Verkeer en parkeren**

Bij de nieuwbouw van bouwwerken zijn de door de gemeente vastgestelde parkeernormen van toepassing.

Uitgangspunt is het streven onnodige verhoging van de parkeerdruk op de openbare ruimte te voorkomen door bij nieuw- en verbouw zoveel mogelijk de parkeerbehoefte op het betreffende bouwperceel op te vangen. Ook het bezoekersparkeren dient in beginsel op het betreffende bouwperceel te worden opgevangen.

## 5.6 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.



## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

### 6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 6.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Ten slotte wordt in § 6.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 6.2 RO Standaarden 2008

#### *Overgang van analoog naar digitaal*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening deels in werking getreden (Wro). In het oorspronkelijke wetsvoorstel was ook de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Het deel dat betrekking heeft op het digitaal opstellen en waarmerken van bestemmingsplannen is niet direct in werking getreden. Deze digitaliseringsverplichting geldt pas sinds 1 januari 2010. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerpbestemmingsplan na 1 januari 2010 ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

#### *Standaardisering*

Tevens is op 1 januari 2010 de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking treden. Deze standaardiseringregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen, maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn deze regels doorgevoerd.

## **6.3 Planopzet**

### **6.3.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en procedureregels.

Ten slotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

### **6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

In een aantal bestemmingsvlakken is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofdregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw.

### *Woning*

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer vormen van samenleving in een woning plaatsvindt die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden.

## **6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### *Algemeen*

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidig gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwregels grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (in werking getreden op 1 oktober 2010) zijn een aantal termen van de SVBP 2008 aangepast conform de werkafpraak van Geonovum van september 2010.

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

### *Enkelbestemmingen*

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

#### Bestemming Agrarisch: Artikel 3

Het gebied tussen de woningen aan de Bathmenseweg en het bedrijventerrein aan de Schotwillemsweg is bestemd als Agrarisch. Ook het terrein ten noorden van de begraafplaats heeft een agrarische bestemming. Op deze locaties is het niet toegestaan te bouwen.

#### Bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden: Artikel 4

In het oosten van het plangebied ligt net ten noorden van de Oerdijk een stukje grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Het verschil met een normale agrarische bestemming is dat in deze bestemming is bepaald dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden. Dit is opgenomen ter bescherming van de daar voorkomende landschappelijke waarden.

#### Bestemming Bedrijf: Artikel 5

De bedrijven in het plangebied zijn geconcentreerd in het gebied langs de Bathmenseweg en Schotwillemsweg. Dit bedrijventerrein bestaat uit verschillende deelgebieden. In de regels is derhalve onderscheid gemaakt per deelgebied, er zijn zes aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf', 1 t/m 6. Binnen deze deelgebieden zijn verschillende regels opgenomen, zowel in de toegestane functies als in de bouwregels. Zo is het alleen in deelgebied 4 toegestaan om (bij recht) een bedrijfswoning op te richten. De locaties voor bedrijfswoningen zijn middels een functieaanduiding op de verbeelding aangeduid.

Een deel van het bedrijventerrein Lettele is nog in ontwikkeling. De mogelijkheden voor verdere ontwikkeling worden gedeeltelijk beperkt door het nabij gelegen agrarisch bedrijf, Oerdijk 142. Op het bedrijventerrein zijn niet alle ontwikkelingen mogelijk. Sommige ontwikkelingen, zoals het oprichten van geurgevoelige objecten, zouden belemmerend kunnen zijn voor de agrarische bedrijfsvoering. In de huidige situatie is er al een woning, Schotwillemsweg 5, gelegen binnen de geurzone van 100 meter rond het agrarische bouwblok Oerdijk 142. Deze woning beperkt de (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden van dit agrarische bedrijf. Ontwikkelingen binnen een afstand van 100 meter tot het agrarisch bouwblok, maar achter deze woning leveren dan ook geen extra belemmering op voor de agrarische bedrijfsvoering en kunnen om die reden plaats vinden. Ontwikkelingen gelegen op een kortere afstand van het agrarisch bouwblok dan de bestaande woning kunnen echter wel belemmerd zijn voor de agrarische bedrijfsvoering. Om die reden zijn er voor het deel van het bedrijventerrein gelegen voor de bestaande woning aan de Schotwillemsweg 5 specifieke regels opgenomen. Deze regels beperken de mogelijkheden op dit deel van het bedrijventerrein. Middels een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingenbevoegdheid kan het bevoegd gezag van deze specifieke regels afwijken. Dit kan alleen voor zover het nabijgelegen agrarisch bedrijf daardoor niet extra in zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering wordt belemmerd.



Binnen het bedrijventerrein zijn twee bedrijven specifiek bestemd, een garagebedrijf en een landbouwmechanisatiebedrijf. Binnen deze twee bedrijven is bijbehorende volumineuze detailhandel (in auto's en landbouwmachines) toegestaan.

Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening: Artikel 6

In het plangebied komen een aantal nutsvoorzieningen voor. Deze zijn specifiek bestemd als Bedrijf - Nutsvoorziening.

Bestemming Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij: Artikel 7

Ten zuiden van de kerk is een kinderboerderij. Deze is specifiek bestemd binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij'.

Bestemming Detailhandel: Artikel 8

De supermarkt in het plangebied is bestemd als Detailhandel.

Bestemming Gemengd: Artikel 10

Er zijn twee locaties aangeduid met een gemengde bestemming, de sporthal De Spil en het bedrijf aan de Bathmenseweg 22. In beide panden zijn diverse functies gevestigd. In de bestemming 'Gemengd' is onderscheid gemaakt in 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2'. Middels een schema is aangegeven welke functies zijn toegestaan.

Bestemming Groen: Artikel 11

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>. Tevens is via een afwijking van het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Ten slotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits met een omgevingsvergunning is afgeweken van de genoemde regels.

Bestemming Horeca: Artikel 12

De twee horecagelegenheden in het plangebied zijn als zodanig bestemd. In de bestemming wordt verwezen naar de categorieën van horecabedrijven 2a, 2b, 3a of 3b zoals opgenomen in de in de bijlage bijgevoegde 'Staat van horeca-activiteiten'. Dit betekent dat op deze locaties zich bijvoorbeeld geen grote discotheken kunnen vestigen, maar wel vormen van horeca welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn café, bars, besloten feestzaal, maar ook restaurants, hotels, pensions en bodega's. Ook vormen van horeca die géén aantasting van het woon- en leefklimaat kunnen veroorzaken zijn hier toegestaan. Dit is bijvoorbeeld horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten, zoals een lunchroom. Tevens is per bestemmingsvlak één bedrijfswoning toegestaan.

#### Bestemming Maatschappelijk: Artikel 13

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke functies voor, zoals basisscholen, sociaal-culturele, medische en religieuze voorzieningen. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De verschillende functies zijn inwisselbaar toegestaan.

#### Bestemming Maatschappelijk - Begraafplaats: Artikel 14

De begraafplaats is specifiek bestemd als Maatschappelijk - Begraafplaats.

#### Bestemming Natuur: Artikel 15

De bestemming Natuur is toegekend aan bestaand natuurgebied, in dit geval ingericht als bos. Het betreffende gebied ligt ten noorden van de Sportweg, grenzend aan de sportvelden. Ter bescherming van de waarden in het gebied geldt op gronden met deze bestemming dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning verkregen dient te worden.

#### Bestemming Sport: Artikel 16

De sportvelden en tennisbanen zijn bestemd als 'Sport'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om voorzieningen als kinderopvang en medische en/of therapeutische praktijken te vestigen, mits met een omgevingsvergunning is afgeweken van de genoemde regels. Ondersteunende horeca, zoals een kantine, is binnen deze bestemming toegestaan onder overige voorzieningen. Van de regel dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht wordt een uitzondering gemaakt. Buiten het bouwvlak mag maximaal 50 m<sup>2</sup> gebouwd worden. Met deze uitzondering is het mogelijk gebouwen zoals dug-outs en opslagruimtes te realiseren.

#### Bestemming Verkeer: Artikel 18 en Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 19

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen doorgaande c.q. ontsluitende wegen en woonstraten. De eerste categorie kent de bestemming Verkeer en de tweede categorie de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen de bestemming Verkeer vallen naast de hoofdwegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water. Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### Bestemming Water: Artikel 20

De Lettelerleide die in het plangebied loopt is bestemd als 'Water'.

#### Bestemming Wonen: Artikel 21

De grondgebonden woningen behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen, met dien verstande dat afwijkende goot- en bouwhoogten op de verbeelding zijn aangeduid.

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

#### Bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats: Artikel 22

Deze bestemming is toegekend aan een tweetal woonwagens aan de Vosmansweg 1 en 3. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel standplaatsen maximaal per bouwvlak zijn toegestaan.

#### Bestemming Wonen - Zorgwoning: Artikel 23

De op de verbeelding voor 'wonen - zorgwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en woongebouwen ten behoeve van zorgwoningen. Een zorgwoning is een zelfstandige woning die specifiek geormerkt is voor mensen met een zorgvraag. Deze woningen zijn blijvend geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoners van alle leeftijden met een zorgvraag. Qua uiterlijke verschijningsvorm kan het als een eenheid beschouwd worden.

#### *Dubbelbestemmingen*

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

#### Bestemming Leiding - Water: Artikel 24

De Lettelerleide stroomt onder de Bathmenseweg door een duiker (waterleiding). Rond deze leiding is een dubbelbestemming opgenomen. Uitsluitend bebouwing ten dienste van de bestemming is binnen een bepaalde afstand van de leiding toegestaan. Ter bescherming van de leiding is verder bepaald dat voor bepaalde werkzaamheden, zoals uitvoeren van graafwerkzaamheden, een omgevingsvergunning verkregen dient te worden, waarbij eveneens wordt afgewogen of de leiding niet wordt geschaad.

#### Bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied: Artikel 25

Alle gebieden die op basis van de verwachtingskaart een hoge en middelhoge verwachting hebben en de buffers van de historische boerderijen, zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming archeologische verwachting. Het is mogelijk dat in de grond archeologisch waardevolle elementen bewaard zijn. Om deze waardevolle elementen te behouden of in kaart te kunnen brengen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied' opgenomen. Binnen dit gebied mag niet gebouwd worden. Hier kan bij omgevingsvergunning van worden afgeweken. Als het een bouwwerk betreft dat groter is dan 100m<sup>2</sup> en waarbij dieper gegraven wordt dan 50 cm onder

maaiveld, dan kan een archeologisch rapport verlangd worden. Tevens geldt binnen deze dubbelbestemming dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning verkregen dient te worden.

#### Bestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht: Artikel 26

Een deel van het plangebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het betreft het gebied rond de kerk. Door gebruik te maken van een dubbelbestemming worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd. Binnen de dubbelbestemming mag slechts gebouwd worden indien het bevoegd gezag daarvoor een omgevingsvergunning heeft verleend. Hierbij gelden de voorwaarde dat de cultuurhistorische en monumentale waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast en dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### Bestemming Waarde - Groeiplaats boom: Artikel 27

In het plangebied groeien nabij de kruising van de Bathmenseweg en de Oerdijk twee beschermenswaardige, monumentale bomen. Deze locaties zijn beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning verkregen dient te worden. Op deze wijze kunnen er binnen de groeiplaats van de boom geen ingrepen kunnen plaatsvinden, die de boom mogelijk schaden.

### **6.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

#### Anti-dubbeltelregel: Artikel 28

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

#### Algemene bouwregels: Artikel 29

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen.

#### Algemene gebruiksregels: Artikel 30

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Algemene afwijkingsregels: Artikel 31

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

Algemene wijzigingsregels: Artikel 32

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

### **6.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

Ten slotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Overgangsrecht: Artikel 33

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Slotregel: Artikel 34

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## **6.4 Handhaving**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

### **1. Voldoende kenbaarheid van het plan**

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

### **2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan**

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

### **3. Realistische en inzichtelijke regeling**

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

#### 4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Voorname onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 7      **Uitvoerbaarheid**

### 7.1            **Inleiding**

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 7.2            **Economische uitvoerbaarheid**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begroote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### 7.3            **Resultaten inspraak**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 februari 2010 het voorontwerpbestemmingsplan Lettele 2009 vastgesteld.

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Lettele 2009' van 11 maart tot en met 21 april 2010 voor een ieder ter inzage gelegen bij Publiekszaken, Leeuwenbrug 81 te Deventer, in de Openbare Bibliotheek, Brink 70 te Deventer en bij het gemeentelijk servicepunt in de Firma Roessink, Bathmenseweg 22 te Lettele. Op 24 maart 2010 heeft een inloopavond plaatsgevonden.

Tegen het plan zijn 6 inspraakreacties ingediend.

Op grond van artikel 5 van de Inspraakverordening moet ter afronding van een inspraak een eindverslag gemaakt worden. Dit eindverslag bevat in elk geval:

- een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure;
- een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- een reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

#### 7.3.1        **Inspreker 1**

##### Samenvatting:

Het perceel van inspreker heeft aan de noordkant de bestemming 'Tuin'. Volgens het bestemmingsplan mogen hierop geen gebouwen worden opgericht. De wens van inspreker is om dit stukje tuin te betrekken bij het woonperceel om hier in de toekomst een garage of carport op te kunnen bouwen (uitbreiden). Op een deel van het perceel is reeds een garage gebouwd.

Beantwoording:

Ten noorden van het perceel is op een afstand van 7,5 meter een woning gelegen. Deze woning kijkt uit op de woning van inspreker en het betreffende perceel. Indien op het nu nog onbebouwde deel van het perceel de mogelijkheid wordt geboden om een bijgebouw op te richten, dan kan er een muur ontstaan van 15 meter. Dit beeld is voor de dorpse omgeving niet wenselijk en zeker niet voor het uitzicht van de woning aan Korenkamp 26.

In het gemeentelijk archief is geen vergunning gevonden voor het op het perceel bestaande bijgebouw. Omdat het in principe niet wenselijk is om dit perceel te bebouwen blijft de bestemming 'Tuin' op het perceel behouden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het perceel zal de bestemming 'Tuin' behouden.

**7.3.2**

**Inspreker 2**

Samenvatting:

De woning van inspreker grenst aan een grasveldje dat in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft (kadastraal bekend Gemeente Diepenveen sectie E, nr. 03413). Het perceel heeft een oppervlakte van 195 m2. Op het perceel is geen bouwvlak gelegen.

Inspreker zou graag de mogelijkheden willen weten om dit perceel bij hun perceel te betrekken (kopen of huren) en in te richten als tuin.

Beantwoording:

Het perceel is in eigendom van de gemeente. In principe verkoopt de gemeente geen grond. Het beleid van de gemeente inzake het in gebruik nemen van gemeentelijke grond door particulieren is als volgt. Als een particulier grond wil hebben dat in bezit is van de gemeente, wordt er, indien de grond zich leent voor de gewenste functie, een gebruikersovereenkomst afgesloten. Hiervoor betaalt de eigenaar van de woning eenmalig een bedrag. Hij/zij mag de grond gebruiken zolang hij/zij eigenaar van de woning is. Als hij/zij verhuist wordt de overeenkomst weer ingetrokken (nieuwe bewoners kunnen er uiteraard ook weer een aanvragen). Daarnaast is het zo dat er op grond waar men een gebruikersovereenkomst voor heeft gesloten, niets gebouwd mag worden. Dus geen schuurtjes, schuttingen en andere bouwwerken. Dit omdat de overeenkomst van tijdelijke aard is.

Niet alle stukken grond komen in aanmerking voor een gebruikersovereenkomst. De gemeente hanteert de volgende regels:

- a. Alleen woongroen komt in aanmerking om uitgegeven te worden, dit zijn stroken openbaar groen die veelal tussen de woningen zijn aangelegd ter afscheiding en voorkoming van inkijk;
- b. Het groen moet aan de tuin van de aanvrager grenzen, het dient de bestemming openbaar groen te hebben en mag daarnaast geen openbare gebruiksfunctie bezitten. (wandelpad, speelplek e.d.);
- c. Het uitgeven van groen gaat onder andere in overleg met de wijkenbeheerder.



*Het perceel waar inspreker op doelt komt in principe niet in aanmerking voor een overeenkomst omdat het een openbare functie heeft, ook al is het dan redelijk in verval geraakt.*

*Het is wel mogelijk een aanvraag in te dienen via de link op de website van de gemeente <http://www.deventer.nl/loket/product-en-dienstencatalogus/grond-verzoek-om-te-gebruiken>. Of de aanvraag toegekend zal worden is afhankelijk van het gewenste gebruik.*

*Omdat duidelijk is dat het perceel niet in aanmerking komt voor bebouwing, is de bestemming 'Wonen' die er nu aan gegeven is, niet de juiste bestemming. Indien een gebruikersovereenkomst gesloten wordt, blijft dit een tijdelijke overeenkomst. Het bestemmingsplan geldt voor een periode van tien jaar. Daarom is besloten het perceel te bestemmen als 'Groen'.*

Conclusie:

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan wordt het betreffende perceel bestemd als 'Groen' in plaats van 'Wonen'.

### 7.3.3

#### **Inspreker 3**

Samenvatting:

In het bestaande bestemmingsplan Lettele staat een uitbreidingsvlak aangegeven op het perceel Bathmenseweg 18. Deze uitbreidingsmogelijkheid is in het voorontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Inspreker verzoekt om dit alsnog in het voorontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording:

*In het bestemmingsplan Lettele uit 1997 is op het perceel Bathmenseweg 18 op de plankaart een aanduiding 'uitbreidingsvlak Do' opgenomen. In de voorschriften is voor dit uitbreidingsvlak geregeld dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen en toestaan dat het bouwvlak met de aanduiding CR (café-restaurant) wordt uitgebreid binnen het op de plankaart aangegeven uitbreidingsvlak Do, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de verkeersveiligheid en er mag geen hogere parkeerdruk ontstaan op het openbaar gebied.*

*Omdat deze wijzigingsbevoegdheid reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, wordt dit ook in het nieuwe bestemmingsplan Lettele overgenomen.*

*Tevens wordt het bouwvlak ook op een ander punt enigszins aangepast. Het perceel Bathmenseweg 18 heeft een bestaand bouwvlak, op het perceel ten oosten hiervan is in het bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele' een tweede bouwvlak opgenomen, ten behoeve van de uitbreiding van de horecagelegenheid. In het nieuwe bestemmingsplan Lettele sluiten deze bouwvlakken niet op elkaar aan. Omdat te voorzien is dat de uitbreiding in verbinding zou komen te staan met het bestaande gebouw, is besloten de twee bouwvlakken met elkaar te verbinden. Aan deze verbinding is een maximale hoogte toegekend van 4 meter.*

Conclusie:

In het ontwerpbestemmingsplan zal de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Lettele uit 1997 overgenomen worden. Tevens worden de twee bouwvlakken met elkaar verbonden.

### 7.3.4 **Inspreker 4**

#### Samenvatting:

De Spil heeft het plan om zich te ontwikkelen tot een multifunctioneel gemeenschapshuis (Kulturhus). Dit initiatief wordt gedragen door diverse belanghebbenden en wordt ondersteund door de Wijkaanpak. Om deze wens te kunnen realiseren is er behoefte aan een grotere sportzaal. Deze zaal zal deels buiten het in het voorontwerp opgenomen bouwvlak komen te liggen. Ook de hoogte van 8 meter is te beperkt voor de uitbreiding van de sportzaal. Inspreker verzoekt het bouwvlak aan te passen zodat de toekomstige uitbreiding past binnen het bestemmingsplan.

Ten slotte vraagt inspreker zich af of de geurzone van het nabij liggende agrarische bedrijf problemen kan veroorzaken voor de uitbreiding van de sportzaal.

#### Beantwoording:

*Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen de uitbreiding van de sporthal. Ook tegen het mogelijk maken van een hoogte van 9 meter in plaats van 8 meter bestaat stedenbouwkundig geen bezwaar. Voor het dorp is het ook maatschappelijk van belang dat de Spil voldoende uitbreidingsmogelijkheden heeft.*

*De geurzone van het agrarisch bedrijf vormt alleen een belemmering voor geurgevoelige objecten. De sportzaal is geen geurgevoelig object. De geurzone van het nabij gelegen agrarisch bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de uitbreiding van de sporthal. Het bouwvlak is dan ook in westelijke richting uitgebreid.*

#### Conclusie:

Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen de uitbreiding van de sporthal. Vanuit milieuoogpunt kunnen er geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geurzone. Een sportzaal is geen geurgevoelig object. Het bestemmingsplan zal op deze punten worden aangepast.

### 7.3.5 **Inspreker 5**

#### Samenvatting:

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan is een geurzone van 100 meter opgenomen vanuit het agrarisch bedrijf aan Oerdijk 142. De bestemming van het agrarisch bedrijf is echter gewijzigd. De bebouwing van het agrarisch bedrijf is meer dan 100 meter verwijderd van de Schotwillemsweg. De geurzone zoals deze nu is opgenomen vormt een belemmering voor de woningbouw aan de oostzijde van de Schotwillemsweg.
- b. Om het aanzicht van Lettele te verbeteren verzoeken insprekers de bestemming van Schotwillemsweg 1 en 3 (kadastraal bekend 3604 t/m 3607) te wijzigen naar 'Wonen'. Hierbij zouden de percelen vrij in te delen moeten zijn in naar grootte en aantal bouwkvavels, een en ander afhankelijk van de specifieke vraag.
- c. In artikel 17 en 18 zijn langzaam verkeersvoorzieningen opgenomen. Aan de Schotwillemsweg wordt hier echter geen invulling aan gegeven. De huidige situatie voorziet niet in dergelijke voorzieningen.
- d. In de toelichting is in 5.2.3.1 voor het perceel Schotwillemsweg 5 aangegeven dat er een bovengrondse tank/opslag petroleum aanwezig zou zijn. Deze tank is feitelijk niet aanwezig.

- e. In de toelichting is in 5.2.3.2 voor het perceel Schotwillemsweg 5 aangegeven dat onder de woning verontreiniging aanwezig zou zijn. Dit is niet het geval.
- f. De rooilijn aan de zuidzijde van Schotwillemsweg 5 zou op 5 meter afstand van de weg gelegd moeten worden, zoals ook bij de overige percelen aan de Schotwillemsweg is gebeurd.

Beantwoording:

- a. *Het bedrijf aan de Oerdijk 142 is tot op heden nog altijd aan te merken als een agrarisch bedrijf. Het bedrijf betreft weliswaar een zorgboerderij, maar omdat er diverse paarden en koeien aanwezig zijn, zal het perceel zijn agrarische bestemming behouden en geldt de standaardregel van geurafstanden, zoals deze gelden voor melkrundveehouderijen. Deze standaardregel is dat vanaf de grens van het bouwvlak een afstand van 100 meter in acht moet worden gehouden waarbinnen geen geurgevoelige objecten opgericht mogen worden (omgekeerde werking). In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lettele' is een afstand van 50 meter gehanteerd. Gebleken is dat deze afstand niet gehanteerd had mogen worden. Ook ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lettele' had de afstand van 100 meter gehanteerd moeten worden. Aangezien de huidige woning Schotwillemsweg 5 al binnen de een afstand van 100 vanaf het bouwvlak is gelegen, is deze bepalend voor de mogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Ontwikkelingen binnen de geurzone van 100 meter, maar op een grotere afstand dan de woning Schotwillemsweg 5 zullen niet extra belemmerend zijn voor het agrarisch bedrijf. Voor het deel van het bedrijventerrein dat dichterbij het agrarisch bedrijf is gelegen dan de woning Schotwillemsweg 5 geldt wel dat het oprichten van geurgevoelige objecten niet is toegestaan. In de planregels zijn voor dit gebied dan ook specifieke regels opgenomen. Tevens zijn diverse afwijkingsbepalingen opgenomen waarmee de mogelijkheid geboden wordt om met een eenvoudig besluit van het bevoegd gezag toch 2 nieuwe bedrijfswoningen langs de Schotwillemsweg te realiseren. Deze afwijkingsbepalingen kunnen toegepast worden op het moment dat de geurzone verdwijnt doordat het agrarisch bedrijf stopt of de milieuwetgeving wordt aangepast.*
- b. *In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lettele is het gebied aangewezen als woon-werklocatie. In overige delen van Lettele zijn nog diverse kavels aanwezig waar nieuwe woningen opgericht kunnen worden (in de zuidoosthoek van de Oerdijk/Bathmenseweg). Ook ligt er ten noorden van de begraafplaats nog een groot gebied waar in de toekomst woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Voor de komende jaren wordt met deze locaties voldoende voorzien in de woningbouwbehoefte. Om meer flexibiliteit in te brengen in de locatie van de op te richten bedrijfswoningen is de locatie waar de bedrijfswoningen geplaatst kunnen worden, vergroot. Dit is aangepast op de verbeelding.*
- c. *De als 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor divers gebruik. Dat wil niet zeggen dat de gronden in werkelijkheid ook als zodanig worden gebruikt. Op het moment dat er behoefte is aan bepaald gebruik of aan een bepaalde inrichting van een verkeersgebied dan vormt het bestemmingsplan hierin geen belemmering. Voor de Schotwillemsweg bestaan overigens geen concrete plannen voor (her)inrichting van het bestaande straatprofiel.*
- d. *Het historisch bodembestand van de gemeente geeft aan dat op de locatie Schotwillemsweg 5 een ondergrondse tank heeft gelegen. De vermelding is afkomstig uit het tankarchief ofwel milieuvergunningenbestand MPM. Uit nadere controle in MPM blijkt dat het gaat om een bovengrondse petroleumtank met een inhoud van 200 liter. Het kan zijn dat de tank/opslag niet meer aanwezig is. De locatie waar de tank heeft gestaan blijft verdacht voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In MPM is aangegeven dat de opslag achter de garage tegen de muur is bevestigd.*

*Aangezien inspreker aangeeft dat deze tank niet meer aanwezig is, zal dit in het bestemmingsplan vermeld worden.*

*e. De sanering Schotwillemsweg betreft de sanering ter plaatse van het voormalige tankstation op de locatie Schotwillemsweg 3. Uit het evaluatierapport is gebleken dat op deze locatie nog een restverontreiniging is achtergebleven met een omvang van 1 m<sup>3</sup>. Het heeft geen betrekking op Schotwillemsweg 5. Dit zal in het bestemmingsplan verduidelijkt worden.*

*f. De systematiek die wordt gehanteerd is dat de grens van het bouwvlak tegen de voorgevel van de woning is gelegd. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat er voor de voorgevel van de woningen bijgebouwen bij de woning of bedrijfsgebouwen worden opgericht.*

*Op het perceel Schotwillemsweg 5 is echter stedenbouwkundig geen bezwaar tegen het verplaatsen van de grens van het bouwvlak naar voren. Hiermee zou aan de woning desgewenst een serre of andere uitbouw mogelijk gemaakt kunnen worden. Aan de voorzijde van het perceel ligt echter een perceel dat in eigendom is van de gemeente. Op deze grond kan de eigenaar van Schotwillemsweg 5 geen gebouwen oprichten, besloten is om de grens van het bouwvlak parallel aan de weg te leggen, waarbij de grens van de gemeentelijke kavel gehanteerd wordt als uitgangspunt.*

#### Conclusie:

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast. De gebiedsaanduidingen waarbinnen de nog op te richten bedrijfswoningen aan Schotwillemsweg kunnen worden opgericht, zijn verruimd. De grens van het bouwvlak aan de voorzijde van Schotwillemsweg 5 is verplaatst in zuidelijke richting en ligt nu op een afstand van 4 meter vanaf de voorgevel.

In de toelichting zal worden vermeld dat de petroleumtank niet meer aanwezig is en dat de restverontreiniging zich ter plaatse van Schotwillemsweg 3 bevindt.

### **7.3.6**

#### ***Inspreker 6***

##### Samenvatting:

Naast het trainingsveld van de Voetbalvereniging Lettele staat al sinds circa 30 jaar een gebouw dat gebruikt wordt voor de opslag van materiaal ten behoeve van de vereniging.

Het gebouw is niet in het voorontwerp bestemmingsplan Lettele opgenomen. Het staat niet op de plankaart en in de regels is het niet toegestaan om gebouwen op te richten buiten het bouwvlak.

Als het gebouw in de toekomst vernieuwd moet worden, ontstaat er een probleem.

Inspreker verzoekt om het gebouw op te nemen in het bestemmingsplan, zodat er met toekomstige ver- of nieuwbouw geen problemen ontstaan.

Beantwoording:

*Het gebouw voor de opslag van materiaal is stedenbouwkundig geen ongewenst gebouw. Dergelijke bebouwing, maar ook bijvoorbeeld dug-outs moeten mogelijk zijn buiten het bouwvlak. Om dit te kunnen realiseren is besloten geen bouwvlak op te nemen op de verbeelding, maar om in de regels mogelijk te maken dat buiten het bouwvlak gebouwen opgericht mogen worden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup>. Er mogen dus meerdere gebouwen opgericht worden, mits de oppervlakte in totaal maar niet meer bedraagt dan 50m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mogen maximaal 3 en 5 meter zijn. Hierbij wordt aangesloten op de regeling behorende bij vrijstaande bijgebouwen bij woningen.*

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast. In de regels worden bijgebouwen buiten het bouwvlak tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter.

## 7.4 Resultaten vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken Waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan.

- a. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel
- b. VROM inspectie Oost
- c. N.V. Nederlandse Gasunie Gastransport services
- d. Waterschap Groot Salland
- e. Deventer Bomenstichting

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- a. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel
- b. VROM inspectie Oost
- c. Waterschap Groot Salland

#### **7.4.1 Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel**

##### Samenvatting:

In het noordelijk deel van het plan is, net als in het nu geldende plan, de bestemming "sport" opgenomen. Een deel van deze bestemming ligt binnen de concreet begrensde EHS, is daarin aangeduid als "Bestaande natuur". en is volgens de luchtfoto ook feitelijk bos. Op basis van artikel 2.7.3 van onze Omgevingsverordening moet de bestemming op deze gronden uitsluitend strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van gebieden behorend tot de gebiedscategorieën bestaande natuur en nieuwe gerealiseerde natuur.

Dit onderdeel van het bestemmingsplan komt niet overeen met het beleid ten aanzien van de EHS in de omgevingsverordening. Verzocht wordt om in het ontwerpbestemmingsplan een passende beschermende bestemming op te nemen.

Voor wat betreft het overige is het plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

##### Beoordeling:

*Inderdaad is een deel van de nu als 'Sport' bestemde gronden gelegen binnen de EHS. Deze gronden worden niet gebruikt voor sportdoeleinden. De bestemming 'Sport' was derhalve niet de juiste. De gronden waarin de EHS is gelegen zal daarom de bestemming 'Natuur' krijgen. Hiermee worden de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden beschermd, onder andere door op te nemen dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een omgevingsvergunning verkregen dient te worden.*

*Op de grens van de EHS is een bestaande gebouw gelegen. De gemeente heeft er voor gekozen dit gebouw op te nemen binnen de sport bestemming. Het betreft hier een bestaand gebouw. De betreffende gronden zijn daadwerkelijk in gebruik ten dienste van de sportbestemming. Het gebruik en de eventuele herbouw van dit gebouw zal geen (extra) aantasting vormen voor de EHS. Gezien de huidige situatie vindt de gemeente het ook niet reëel dit gebouw (gedeeltelijk) weg te bestemmen.*

*Voor het overige is met de instemming van de provincie is voldaan aan het vooroverleg met de betrokken Provinciale Diensten als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

##### Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De gronden ten noordoosten van de Sportweg zullen bestemd worden als 'Natuur'.

#### **7.4.2 VROM-Inspectie Oost**

##### Samenvatting:

Het bestemmingsplan Lettele 2009 geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

##### Beoordeling:

*Met de instemming van de VROM-Inspectie is voldaan aan het vooroverleg met de betrokken Rijksdiensten als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**7.4.3**

***Waterschap Groot Salland***

Samenvatting:

- a. In hoofdstuk 3 van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een tweetal verouderde beleidsdocumenten opgenomen. Het Waterschap verzoekt een beschrijving op te nemen van de meest recente documenten, het Nationaal Waterplan en het Waterbeheerplan Groot Salland 2010-2015.
- b. De Lettelerleide loopt in Lettele deels door een duiker. Deze duiker is op de verbeelding bij het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen als een figuur 'hartlijn leiding-water'. In de bestemmingsomschrijving is de duiker niet opgenomen. Het Waterschap verzoekt dit alsnog op te nemen.

Beoordeling:

- a. *Het voorontwerp bevat inderdaad beschrijvingen van verouderde documenten. De beschrijvingen zullen worden geactualiseerd.*
- b. *Aan de duiker is een figuur toegekend op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan. In de regels zijn er geen voorwaarden verbonden aan de gebruiks- of bouwmogelijkheden van de gronden ter plaatse van de duiker. Om ongewenst gebruik en ongewenste bouwactiviteiten te voorkomen is er een dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een omgevingsvergunning verkregen dient te worden.*

Conclusie:

De reactie heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De toelichting is geactualiseerd. In de regels en op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen.





# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 **plan:**

het bestemmingsplan 'Lettele 2009', van de gemeente Deventer;

#### 1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D113a-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 **aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.4 **aanduiding:**

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

#### 1.5 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 **bebouwing:**

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

**1.7            *bebouwingspercentage:***

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.8            *Bed and Breakfast-voorziening:***

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

**1.9            *bedrijfswoning:***

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

**1.10          *beroep of bedrijf aan huis:***

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.11          *bestemmingsgrens:***

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12          *bestemmingsvlak:***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13          *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;

- 1.14**            **bijgebouw:**
- een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;
- 1.15**            **bouwen:**
- het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.16**            **bouwgrens:**
- de grens van een bouwvlak;
- 1.17**            **bouwperceel:**
- een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18**            **bouwperceelgrens:**
- de grens van een bouwperceel;
- 1.19**            **bouwvlak:**
- een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.20**            **bouwwerk:**
- elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.21**            **dak:**
- iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.22 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;

**1.23 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.24 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;

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.27 kantoor:**

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

**1.28 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

**1.29 overkapping:**

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

**1.30 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.

**1.31 prostitutie:**

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

**1.32 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;

**1.33 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

**1.34 Staat van horeca-activiteiten**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

**1.35            uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.36            voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.37            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;

**1.38            *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;

**1.39            wijziging:**

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

**1.40            woning/wooneenheid:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

**1.41            *Woningwet:***

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;



**1.42 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.43 woonwagen:**

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst (zoals bedoeld in artikel 1 onder e van de Woningwet);

**1.44 woonwagenstandplaats:**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (zoals bedoeld in artikel 1 onder h van de Woningwet);

**1.45 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 langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

## **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 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.

### **2.4            de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsvoering;

met de daarbij behorende

- b. terreinen en erven.

#### 3.2 *Bouwregels*

##### 3.2.1 *Algemeen*

- a. Op de tot 'Agrarisch' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

## **Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsvoering;
- b. het behoud en de versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarden.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

- a. Op de tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1 Vergunningsplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven en ophogen;
- b. het vergroten of verkleinen van bestaande plassen, kolken, meertjes of sloten, of het dempen van sloten;
- c. het verharden of afgraven van de gronden ten behoeve van de opslag van (kuil)voer.

#### **4.3.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

#### **4.3.3 Toepassingsvoorwaarden**

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als milieu-categorie 1 (mc1) of als milieu-categorie 2 (mc2);
- kantoren (k);
- alsmede een landbouwmechanisatiebedrijf met bijbehorende (volumineuze) detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatie' (sb-lm);
- alsmede een garagebedrijf met bijbehorende (volumineuze) detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga);
- uitsluitend bedrijven zonder geurgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 5' en 'specifieke vorm van bedrijf - 6';
- een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 30.2;

een en ander inachtneming van het hierna bepaalde:

ter plaatse van de aanduiding	toegestane functie		
	mc1	mc2	k
'specifieke vorm van bedrijf - 1'	x		
'specifieke vorm van bedrijf - 2'	x	x	
'specifieke vorm van bedrijf - 3'	x	x	x
'specifieke vorm van bedrijf - 4'	x	x	x
'specifieke vorm van bedrijf - 5'	x	x	x
'specifieke vorm van bedrijf - 6'	x		

met de daarbij behorende

- groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen, e.d.;
- watgangen en waterpartijen;
- verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d..

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- op de tot 'Bedrijf' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden niet meer bedragen dan is aangeduid;

- e. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - 1. op een afstand van ten minste 5 m uit wegen met bijbehorende paden en bermen;
  - 2. op een afstand van ten minste 3 meter tot één zijdelingse perceelsgrens van de bij de betreffende bedrijfsvestiging behorende gronden.

### 5.2.2

#### *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:
  - 1. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4' en 'specifieke vorm van bedrijf - 5' mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bedrijf niet minder dan 100 m<sup>2</sup> bedragen en dienen de bedrijfswoning en het grootste bedrijfsgebouw aaneengesloten te worden gebouwd;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
  - 4. in afwijking van het bepaalde in 5.2.2 onder a punt 3 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4' en 'specifieke vorm van bedrijf - 5' de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen niet meer dan 5 m bedragen.
- b. voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  - 1. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  - 2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
  - 3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - 4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - 5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  - 6. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.

### 5.2.3

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van licht- en andere masten en technische installaties mag niet meer dan 9 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1', 'specifieke vorm van bedrijf - 2' en 'specifieke vorm van bedrijf - 6' de bouwhoogte van licht- en andere masten en technische installaties niet meer dan 10 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overkappingen en pergola's mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 1', 'specifieke vorm van bedrijf 2' en 'specifieke vorm van bedrijf - 6' de bouwhoogte van overkappingen en pergola's niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' niet meer dan 1 m mag bedragen.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 5.1 onder e en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6' ook bedrijven met geurgevoelige functies, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als milieucategorie 1 (mc1) mogen worden opgericht, voor zover de nabij gelegen agrarische bedrijven daardoor niet extra in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- b. artikel 5.1 onder e en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 5' ook bedrijven met geurgevoelige functies die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als milieucategorie 1 (mc1) of als milieucategorie 2 (mc2) en kantoren mogen worden opgericht, voor zover de nabij gelegen agrarische bedrijven daardoor niet extra in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c. artikel 5.1 onder f en 5.2.1 onder b en toestaan dat binnen elke 'Wro zone - ontheffingsgebied' één bedrijfswoning mag worden gebouwd voor zover de nabij gelegen agrarische bedrijven daardoor niet extra in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- d. artikel 5.2.3 onder e en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag worden verhoogd tot 2 m.;
- e. artikel 5.2.1 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
  2. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **5.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de woonsituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van gronden voor opslag buiten bouwwerken, voor zover die gronden zijn gelegen binnen een afstand van 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen;
- d. het gebruik van gronden voor opslag buiten bouwwerken, buiten het onder c bedoelde gebied, hoger dan 3 m.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 5.1 ten behoeve van andere bedrijven, mits het betreft bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de plaats ten aanzien waarvan de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zijn toegestaan krachtens artikel 5.1.



## **Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- b. terreinen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

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

#### **6.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

## **Artikel 7 Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een kinderboerderij;

en de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

- a. Op de tot 'Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *7.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### *7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1 Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

#### *7.3.2 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 woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## Artikel 8 Detailhandel

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 30.2;

en de daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen e.d.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Detailhandel' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600m<sup>3</sup> bedragen.

#### 8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:
  1. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- b. voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  1. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
  3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  6. de afstand van aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.

**8.2.3** *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

**8.3** *Afwijken van de bouwregels*

**8.3.1** *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

**8.3.2** *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 woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## **Artikel 9      Dienstverlening**

### **9.1              Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een pinautomaat.

### **9.2              Bouwregels**

#### *9.2.1            Algemeen*

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

#### *9.2.2            Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.

## Artikel 10 Gemengd

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen (w), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 30.2, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de verdieping(en);
- b. detailhandel (dh), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. dienstverlening (dv), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. sportvoorzieningen (s);
- e. sociaal-culturele doeleinden en openbare dienstverlening (m), waaronder begrepen kinderopvang, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en uitsluitend conform het bepaalde in artikel 10.4.1 onder a;
- f. een praktijkruimte ten behoeve van medische en/of therapeutische praktijken (pr), uitsluitend conform het bepaalde in artikel 10.4.1 onder b;
- g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (vm) ter plaatse van de functienaanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg';

een en ander inachtneming van het hierna bepaalde:

ter plaatse van de aanduiding	toegestane functie						
	w	dh	dv	s	m	pr	vm
'specifieke vorm van gemengd - 1'	x	x	x		x		x
'specifieke vorm van gemengd - 2'				x	x	x	

en de daarbij behorende

- h. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- i. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.;
- j. overige voorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

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

#### 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' dient het hoofdgebouw te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen.

#### 10.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het aangeduide bestemmingsvlak;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
  - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

#### 10.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

### 10.3 ***Afwijken van de bouwregels***

#### 10.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw;
- b. artikel 10.2.3 onder a en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten de aanduiding 'bouwvlak' aan een hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- c. artikel 10.2.3 onder f en toestaan dat de afstand tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- d. artikel 10.2.4 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

**10.3.2**            *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

**10.4**                ***Afwijken van de gebruiksregels***

**10.4.1**            *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 10.1 onder e en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang;
- b. artikel 10.1 onder f en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van medische en/of therapeutische praktijken.

**10.4.2**            *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.



## Artikel 11 Groen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 11.4.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d. ;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 11.3.1.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

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

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen 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 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 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 m<sup>2</sup> bedragen.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 11.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

**11.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

**11.4** *Afwijken van de gebruiksregels*

**11.4.1** *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 11.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

**11.4.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

## Artikel 12 Horeca

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2a, 2b, 3a of 3b;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning;

en de daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Horeca' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen.

#### 12.2.2 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:
  1. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m en de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en goothoogte (m)' anders is aangeduid;
- b. voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  1. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
  3. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de goothoogte van het hoofdgebouw;
  4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  6. de afstand van aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
  7. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.

12.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

**12.3 Afwijken van de bouwregels**

12.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 12.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

12.3.2 *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 woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

**12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

12.4.1 *Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' het bouwvlak wordt uitgebreid, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. geen hogere parkeerdruk op het openbaar gebied ontstaat;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de verkeersveiligheid.

## Artikel 13 Maatschappelijk

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 30.2;

en de daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen en groenstroken;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)' mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600m<sup>3</sup> bedragen.

#### 13.2.2 Gebouwen

- a. voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:
  1. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  1. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
  3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  6. de afstand van aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;

7. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.

**13.2.3** *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten de aanduiding 'bouwvlak' niet meer dan 1 m mag bedragen;

**13.3** *Afwijken van de bouwregels*

**13.3.1** *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 13.2.3 onder c en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag worden verhoogd tot 2 m.

**13.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## Artikel 14 Maatschappelijk - Begraafplaats

### 14.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de lijkbezorging;
- b. instandhouding van graven;

met de daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### 14.2 *Bouwregels*

#### 14.2.1 *Algemeen*

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

#### 14.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

#### 14.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen.

## Artikel 15 Natuur

### 15.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met daaraan ondergeschikt

- d. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende

- e. verhardingen;
- f. paden, e.d.

### 15.2 **Bouwregels**

#### 15.2.1 *Algemeen*

Op de tot 'Natuur' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 15.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

### 15.3 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 15.3.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. het bebossen van gronden;



- e. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadigingen daarvan ten gevolge kunnen hebben, met uitzondering van erfbeplanting en behoudens bij wijze van geïntegreerd bosbeheer en bij wijze van onderhoud en verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- g. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d.

#### 15.3.2

##### *Uitzonderingen*

Het in artikel 15.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

#### 15.3.3

##### *Toepassingsvoorwaarden*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 15.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 16 Sport

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. kinderopvang, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 16.3.1 onder a;
- c. medische en/of therapeutische praktijken, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 16.3.1 onder b;

met de daarbij behorende

- d. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- f. overige voorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Sport' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;

#### 16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 15.2.2 sub a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

#### 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 20 m bedragen;
- b. de hoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

**16.3 Afwijken van de gebruiksregels**

**16.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 16.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang;
- b. artikel 16.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van medische en/of therapeutische praktijken.

**16.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## Artikel 17 Tuin

### 17.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het bepaalde artikel in 17.4.1 onder a ;
- c. bebouwing in de vorm van een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 17.3.1 onder a;
- d. bebouwing in de vorm van overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 17.3.1 onder b;

### 17.2 *Bouwregels*

#### 17.2.1 *Algemeen*

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 17.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen.

### 17.3 *Afwijken van de bouwregels*

#### 17.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 17.2 en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  1. de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 17.2.2 en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de overkapping ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
  2. de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan is bepaald in artikel 21.2.1 onder c.

**17.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 17.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. de parkeersituatie.

**17.4** *Afwijken van de gebruiksregels*

**17.4.1** *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 17.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

**17.4.2** *Toepassingsvoorwaarden*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## **Artikel 18 Verkeer**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 18.3.1;
- h. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages.

### **18.2 Bouwregels**

#### **18.2.1 Algemeen**

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

#### **18.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen 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 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### **18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **18.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 18.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
  2. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

**18.3.2**            *Toepassingsvoorwaarden*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

**18.4**            ***Specifieke gebruiksregels***

**18.4.1**            *Strijdig gebruik*

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

### 19.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverharde weg' voor een onverharde weg ;
- e. kunstwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 19.3.1;
- j. watergangen en andere waterpartijen;
- k. bruggen, duikers en faunapassages.

### 19.2 *Bouwregels*

#### 19.2.1 *Algemeen*

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

#### 19.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen 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 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 19.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.



### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **19.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 19.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
  2. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **19.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

### **19.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **19.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## **Artikel 20 Water**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- b. oeverstroken;
- c. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemalen;

met de daarbij behorende

- d. bruggen;
- e. dammen;
- f. duikers;
- g. kades;
- h. taluds;
- i. beschoeiingen e.d.

### **20.2 Bouwregels**

#### **20.2.1 Algemeen**

Op de tot 'Water' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

## Artikel 21 Wonen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 30.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend conform het bepaalde in artikel 21.4.1 is verleend;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen
- f. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 21.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20<sup>0</sup> en niet meer dan 60<sup>0</sup> mag bedragen;

### 21.2.3 *Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

### 21.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

## 21.3 *Afwijken van de bouwregels*

### 21.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 21.2.3 onder f en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

### 21.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## 21.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

### 21.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in

- a. artikel 21.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

21.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## Artikel 22 Wonen - Woonwagenstandplaats

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagenstandplaatsen;

en de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen - Woonwagenstandplaats' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal gebouwen' is per bestemmingsvlak ten hoogste het aantal woonwagenstandplaatsen toegestaan zoals is aangeduid.

#### 22.2.2 Woonwagen

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. per woonwagenstandplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een woonwagen, inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 22.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.

## **22.3 Specifieke gebruiksregels**

### *22.3.1 Strijdig gebruik*

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

- a. de plaatsing van caravans;
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf.

## **22.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### *22.4.1 Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de regels behorende bij artikel 21 in acht moeten worden genomen en waarbij de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw respectievelijk 6 en 10 meter bedraagt, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de milieusituatie;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - 5. de parkeersituatie;
  - 6. de sociale veiligheid.

## **Artikel 23 Wonen - Zorgwoning**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Zorgwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen;

met de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken, water en speelvoorzieningen;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en of rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### **23.2 Bouwregels**

#### *23.2.1 Algemeen*

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

#### *23.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

#### *23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *23.3.1 Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 23.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.



23.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## **Artikel 24 Leiding - Water**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een waterleiding;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

### **24.2 Bouwregels**

#### **24.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

### **24.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **24.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 24.2.1 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### **24.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in artikel 24.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

### **24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **24.4.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in 24.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;

- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

#### 24.4.2

##### *Uitzonderingen*

Het in artikel 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

#### 24.4.3

##### *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

## Artikel 25 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' 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.

### 25.2 Bouwregels

#### 25.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 25.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- 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 25.1,

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:

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de 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, of
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### 25.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid 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.

### **25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **25.3.1 Vergunningplicht**

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 25.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>,

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,

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

#### **25.3.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 25.3.1 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 worden van het plan.

### 25.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.3.1 is 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 de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

### 25.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 25.3.1 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.

## 25.4 ***Wijzigingsbevoegdheid***

### 25.4.1 *Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' 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 de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

## **Artikel 26 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het behoud en het herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden;

### **26.2 Bouwregels**

#### **26.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd.

### **26.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **26.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 26.2 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### **26.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in artikel 26.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de cultuurhistorische en monumentale waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 27 Waarde - Groeiplaats boom**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Groeiplaats boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van bomen (of locaties waar deze wenselijk zijn) die beeld- en sfeerbepalend zijn.

### **27.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **27.2.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in 27.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

#### **27.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 27.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

#### **27.2.3 Toepassingsvoorwaarden**

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 27.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 27.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 28    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 29 Algemene bouwregels**

### **29.1 *Bestaande afstanden en maten***

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

### **29.2 *Regels bouwverordening***

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 artikel 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 30 Algemene gebruiksregels

### 30.1 *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;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

### 30.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:
  1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
  2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
  3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner te worden uitgeoefend.

## **Artikel 31 Algemene afwijkingsregels**

### **31.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan 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 toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

### 32.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:
  1. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de woonsituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - de sociale veiligheid.

•

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 33 Overgangsrecht

#### 33.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 33.1.1 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 de activiteit bouw, 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 de activiteit bouw wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 33.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 33.1.3 Uitzondering

Artikel 33.1.1 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.

#### 33.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 33.2.1 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.

##### 33.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 33.2.1, 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.

##### 33.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 33.2.1, 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.

##### 33.2.4 Uitzondering

Artikel 33.2.1 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 34 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Lettele 2009'.



## **Bijlagen bij regels**



## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfs- of beroepsactiviteiten aan huis**



## **Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten**



## **Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten**

