



Regels wijzigingsbesluit

Ontwerp (TAM-)omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele, gemeente Deventer

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1 [H. 22g paragraaf 1] Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen	11
Artikel 3 Algemene verbodsbepaling gebruik	12
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 5 Toepassingsbereik	14
Artikel 6 Aanvraagvereisten	15
Artikel 7 Doelen	16
Artikel 8 Oogmerken	17
Artikel 9 Maatwerkvoorschriften	18
Artikel 10 Specifieke zorgplicht	19
Hoofdstuk 2 [H. 22g paragraaf 2] Gebruiksactiviteiten	20
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 12 Groen	23
Artikel 13 Natuur	25
Artikel 14 Verkeer	26
Artikel 15 Water	27
Artikel 16 Wonen - Lettele Oost	28
Hoofdstuk 3 [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten	31
Artikel 17 Algemene regels bouwactiviteiten	31
Artikel 18 Bouwregel-15	32
Artikel 19 Bouwregel-16 Lettele Oost	33
Artikel 20 Bouwregel-23	37
Artikel 21 Bouwregel-25	38
Artikel 22 Bouwregel-26	40
Artikel 23 Doelgroepen woningbouw Lettele Oost	41
Hoofdstuk 4 [H. 22g paragraaf 4] Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden	43
Artikel 24 Aanlegstelsel natuur	43
Artikel 25 Waarde - Archeologie - 2	44
Artikel 26 Waarde - Archeologie - 3	48
Hoofdstuk 5 [H 22g. paragraaf 7] Overgangsbepalingen	52
Artikel 27 Overgangsrecht	52
Bijlagen bij regels	54
Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	
Bijlage 2 Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen	
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost	
Bijlage 4 Tekening hagen	

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling op de locatie Lettele-Oost en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22g]) van het omgevingsplan van de gemeente Deventer. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22g] van het omgevingsplan van de gemeente Deventer. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22g]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22g]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 [H. 22g paragraaf 1] Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22g, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

Aanvullend gelden voor de toepassing van hoofdstuk 22g de volgende begripsbepalingen:

1.1 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele met identificatienummer NL.IMRO.0150.TAM007-OW01 van de gemeente Deventer, met de daarbij behorende geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.2 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;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte

een voor de huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

1.6 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

1.7 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.8 archeologische verwachtingswaarde

De kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

1.9 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit het verleden.

1.10 bebouwing

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

1.11 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;

1.12 Bed and Breakfastvoorziening stedelijk gebied

een aan de woonactiviteit 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;

1.13 beroep of bedrijf aan huis

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

1.14 besluitgebied:

het gebied waarop het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele van toepassing is.

1.15 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is om ten aanzien van een verzoek een besluit te nemen of een handeling uit te voeren.

1.16 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;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

1.23 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere gebruiksactiviteiten, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- d. onder rug aan rug wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw met de achtergevel aan het daarachter gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.24 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

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

1.28 duurzame energie

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

1.29 duurzame energievoorziening

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

1.30 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 erf

bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.33 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en natuurspeelplaatsen;

1.34 gebouw

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

1.35 groothandel

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.36 *hellend dak*

Een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.37 *hobbykas*

Een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.38 *horeca*

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.39 *hoofdgebouw*

Gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

1.40 *kap*

een dak met een nok en een zekere helling;

1.41 *kinderboerderij*

een recreatieve voorziening waarop, al dan niet in combinatie met andere recreatieve voorzieningen, dieren worden gehouden.

1.42 *kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen*

Voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.43 *kunstobject*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht.

1.44 *landschapswaarde*

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.45 *middeldure huurwoning*

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en een maximale aanvangshuurprijs van € 900,00. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.46 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.47 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de gebruiksactiviteiten.

1.48 nutsvoorzieningen

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

1.49 Omgevingsplan

Omgevingsplan van de gemeente Deventer als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

1.50 onderbouw

het doorlopende gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

1.51 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn Gebruiksactiviteiten toegestaan onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.52 overkapping

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

1.53 particulier opdrachtgeverschap

woningbouw op een perceel door een burger of een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die:

- a. ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt; en
- b. volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond, bedoeld onder a, en over het ontwerp en de bouw van de woning.

1.54 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 aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk,

- anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. voor een bouwwerk drijvend op het water: de waterspiegel;
 - d. voor een bouwwerk in of over het water, geen drijvend bouwwerk zijnde: de hoogte van het terrein ter plaatse van het punt dat het meest nabij ligt aan waar het water grenst aan het vasteland;

1.55 prostitutie

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

1.56 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter prostitutie plaatsvindt;

1.57 seksautomatenhal

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven met behulp van automaten;

1.58 seksbioscoop

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van audiovisuele apparatuur;

1.59 seksinrichting

een 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, prostitutie, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.60 sekstheater

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van live-shows;

1.61 sociale huurwoning:

huurwoning met een huurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

1.62 sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (als bedoeld in bijlage II bij de Omgevingsregeling), waarbij onderscheid wordt gemaakt in de subcategorieën sociale koopwoning laag, sociale koopwoning midden en sociale koopwoning hoog.

1.63 sociale koopwoning hoog

sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van €220.000,-- tot maximaal €250.000,--

1.64 sociale koopwoning laag

sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot maximaal €180.000,--

1.65 sociale koopwoning midden

sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van €180.000,-- tot maximaal €220.000,--

1.66 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.

1.67 volkstuin

grond waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.68 voorgevel

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

1.69 weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.70 wonen, in gestapelde vorm

een gebouw, dat uit meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.71 woning/wooneenheid

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

1.72 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.73 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 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.24 gelden voor de toepassing van de regels in [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten en [H. 22g paragraaf 4] Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden de volgende meetbepalingen:

2.1 afstand tussen bouwwerken

tussen bouwwerken onderling daar waar deze afstand het kleinst is.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.5 de dakhelling:

de helling van het dakvlak, gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

Artikel 3 Algemene verbodsbepaling gebruik

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de toegelaten Gebruiksactiviteiten, zoals opgenomen in [H. 22g paragraaf 2] Gebruiksactiviteiten.
- b. Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegelaten Gebruiksactiviteiten, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een speelautomatenhal.
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kinderboerderij.
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof,
 5. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en 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 toegelaten Gebruiksactiviteiten gerichte beheer van de gronden;
 6. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel waarbij geen sprake is van incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de overige op het perceel toegestane activiteiten, met uitzondering van gronden waarbij middels specifieke gebruiksactiviteiten detailhandel is toegestaan;
 7. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

Artikel 4 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 5 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, c, g, h, i, of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn, niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Lettele-Oost, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM007-OW01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

In het bijzonder geldt dat:

1. het bepaalde in artikel 22.284 van het omgevingsplan van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan, en;
2. het bepaalde in 22.286 van het omgevingsplan van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
3. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Artikel 7 Doelen

De regels in hoofdstuk 22g zijn gericht op de volgende doelen:

- a. het voorzien in voldoende woonruimte volgens het gemeentelijke woonbeleid;
- b. het bereiken van een goede stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit;
- c. het beschermen van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- d. een gezonde en veilige woon- en leefomgeving;
- e. het beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming;
- f. het bereiken van een energiebewust gebouwde omgeving;
- g. het benutten van locaties en bouwwerken.

Artikel 8 Oogmerken

- a. De regels in hoofdstuk 22g van dit Omgevingsplan zijn gesteld met het oog op de ontwikkeling en instandhouding van het woongebied Lettele-Oost, met de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit zoals nader beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost in Bijlage 3 van deze regels.
- b. De stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit van Lettele-Oost bestaat uit:
 1. de landschappelijke en natuurlijke waarden van het ruimtelijk raamwerk;
 2. de ontsluiting vanaf de Oerdijk met een slingerende weg over de zandrug en een lus in het noordelijke gedeelte van het woongebied;
 3. de onderverdeling in een lager gelegen noordelijk bouwveld en een lager gelegen zuidelijk bouwveld met daartussen een open groene plek voor de berging van regenwater en voor spelen;
 4. een locatie voor waterberging in het noordelijke bouwveld;
 5. een zichtlijn vanaf de Korenkamp op de houtwal over de open groene plek tussen het noordelijke en zuidelijke bouwveld;
 6. twee beeldbepalende bouwlocaties aan de Oerdijk ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1 en 'specifieke bouwaanduiding - 2';
 7. één beeldbepalend bouwlocatie op de splitsing van de ontsluitingslus ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
 8. bouwlocaties met elk hun eigen stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 4 t/m 9';
 9. een beschermingszone langs de houtwal;
 10. natuurlijke oevers langs de watergangen;
 11. struinpaden langs de natuurlijke oevers en een deel van de houtwal;
 12. groen omzoomde parkeercoffers voor het parkeren op maaiveld;
 13. een volkstuin aan de Sportweg.

Artikel 9 Maatwerkvoorschriften

- a. Vanwege de oogmerken genoemd in Artikel 8 van deze regels kan een maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet worden gesteld, of kan een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet worden verbonden aan een omgevingsvergunning zoals genoemd in de hoofdstukken 22 (bruidsschat) en hoofdstuk 22g, paragraaf 2 (gebruiksactiviteiten), paragraaf 3 (ruimtelijke bouwactiviteiten) paragraaf 4 (beschermingszones), voor activiteiten in die hoofdstukken en paragrafen, tenzij anders is bepaald.
- b. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels voor activiteiten in de hoofdstukken 22 en 22g, paragraaf 2, 3 en 4, indien naar het oordeel van het College van burgemeester en wethouders wordt voldaan aan de doelen en oogmerken van de desbetreffende regel;.
- c. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning kan worden verbonden;
- d. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 10 Specifieke zorgplicht

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

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

Hoofdstuk 2 [H. 22g paragraaf 2] Gebruiksactiviteiten

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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 toegelaten Gebruiksactiviteiten aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonactiviteiten 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 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 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 de vloeroppervlakte van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² 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, waarbij in afwijking hiervan een Bed and Breakfastvoorziening stedelijk gebied 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 Breakfastvoorziening stedelijk gebied niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

11.2 Kleinschalige kinderopvang

11.2.1 Gebruiksregels

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de toegelaten Gebruiksactiviteiten aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonactiviteiten en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;

- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

11.2.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 11.2.1 is niet van toepassing op een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen:

- a. een beschermingszone van een hoofdtransportaardgasleiding;
- b. een veiligheidszone van een lpg-vulpunt;
- c. een veiligheidszone van een munitieopslag;
- d. een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- e. een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μT).

11.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

11.3.1 Beoordelingsregels gebruik

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van dit TAM-omgevingsplan, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van dit TAM-omgevingsplan, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

11.3.2 Afwijken van de beoordelingsregels gebruik

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 11.3.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

11.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

11.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van het als Wonen - Lettele Oost aangewezen gebied voor de gebruiksactiviteit wonen is uitsluitend toegestaan indien er binnen het besluitgebied voldoende waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, uitgaande van een bergingscapaciteit van minimaal 80 mm per m² verhard oppervlak, gerekend over de totale verharde oppervlakte binnen het besluitgebied.

Artikel 12 Groen

12.1 Gebruiksactiviteiten toegestaan

In het als Groen aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. een park en/of plantsoen;
- b. overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- d. in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen; waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', tevens volkstuinen;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren', tevens parkeervoorzieningen;
- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenpad', tevens een calamiteitenpad;

met de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Vergunningplicht

12.2.1 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1 om toe te staan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van:

- a. parkeervoorzieningen anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren';
- b. volkstuinen anders dan ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'.

12.2.2 Beoordelingsregels

- a. Een aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 12.2.1 onder a, wordt getoetst aan:
 1. de noodzaak;en of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de groenstructuur.
- b. Een aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 12.2.1 onder b, wordt getoetst aan of er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;

3. de verkeersveiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
6. de parkeersituatie;
7. de sociale veiligheid.

Artikel 13 Natuur

13.1 Gebruiksactiviteiten toegestaan

In het als Natuur aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. instandhouding en versterking van hoogopgaande beplanting;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. houtoogst;
- e. water;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Gebruiksactiviteiten toegestaan

In het als Verkeer aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, verhardingen;
- c. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- h. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. kunstobjecten;
- m. standplaatsen en warenmarkten;
- n. terrassen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 15 Water

15.1 Gebruiksactiviteiten toegestaan

In het als Water aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. kanalen, sloten, meren, plassen, vijvers en poelen en daarmee gelijk te stellen waterlopen, watergangen en/of waterpartijen, de waterhuishouding, waterafvoer en/of waterberging;
- b. oeverstroken en (schouw)paden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 16 Wonen - Lettele Oost

16.1 Gebruiksactiviteiten toegestaan

In het als Wonen - Lettele Oost aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm;
 1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 11.1 Beroep of bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 11.2 Kleinschalige kinderopvang;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
- b. woonstraten;
- c. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren) ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- k. kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;

met de daarbij behorende voorzieningen.

16.2 Specifieke gebruiksregels

16.2.1 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Het gebruik van het als Wonen - Lettele Oost aangewezen gebied voor de gebruiksactiviteit wonen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van maatregelen uit Bijlage 2 Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Van voldoende punten is sprake als minimaal 15 punten worden behaald;
- b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd;
- d. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen en dient door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

- e. de onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden.

16.2.2 Voorwaardelijke verplichting hagen

Het gebruik van het als Wonen - Lettele Oost aangewezen gebied ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 4', 'specifieke bouwaanduiding - 8' en 'specifieke bouwaanduiding - 9' voor de gebruiksactiviteit wonen is uitsluitend toegestaan indien de hagen die op de tekening in Bijlage 4 zijn aangegeven overeenkomstig de in Bijlage 4 gestelde eisen worden onderhouden en in stand gehouden.

16.3 Vergunningplicht

16.3.1 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

16.3.2 Beoordelingsregels

De in lid 16.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 3 [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten

Artikel 17 Algemene regels bouwactiviteiten

17.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.27 van het omgevingsplan is het uitsluitend toegestaan een bouwactiviteit te verrichten zonder omgevingsvergunning indien tevens voldaan wordt aan de regels uit Hoofdstuk 3 [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5, onder 2, is het bepaalde in artikel 22.36, onder a en b in paragraaf 22.2.7.3 van het omgevingsplan, niet van toepassing op het besluitgebied.

17.2 Aanvullende binnenplanse omgevingsplanactiviteit

In afwijking van de regels in dit TAM-omgevingsplan kan een omgevingsvergunning voor een bouwwerk tevens worden verleend als de aangevraagde maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% afwijken van de toegestane maten, afmetingen en percentages, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

17.3 Beoordeling uiterlijk van bouwwerken (welstand)

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, lid 1, onder b, van de regels van dit Omgevingsplan (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken) wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 (omgevingsplanactiviteit bouwwerk) alleen verleend, als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van het Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze regels.
- b. Bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken onder a gaat het zowel om het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.
- c. De beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken onder a is niet vereist voor een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

Artikel 18 Bouwregel-15

18.1 Bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van 'Bouwregel-15' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en/of overkappingen zijnde, ten dienste van de toegelaten Gebruiksactiviteiten worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en/of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

18.2 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

18.2.1 Bevoegdheid

In afwijking van het bepaalde in artikel 18.1 en in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, onder a kan tevens een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van:

- a. gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van het beheer en het onderhoud, een schuilvoorziening of een informatievoorziening van de terreinen, met inachtneming van het volgende:
 1. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;

18.2.2 Beoordelingsregels

De in lid 18.2.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande natuurwaarden. Tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 19 Bouwregel-16 Lettele Oost

19.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van 'Bouwregel-16 Lettele Oost' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen, tenzij:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangeduid;
 2. ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' aanwezig is, waar het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40%
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn' dient een zone met een breedte van minimaal 5 meter vrij te worden gehouden van bebouwing, ten behoeve van de realisatie en instandhouding van zichtlijnen vanaf de weg over de kavel naar het achterliggende landschap.

19.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

In aanvulling op artikel 19.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van 'Bouwregel-16 Lettele Oost' tevens de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke bouwaanduiding - 1', 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4', mogen hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 2. 'specifieke bouwaanduiding - 9', mogen hoofdgebouwen uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd;
 3. 'specifieke bouwaanduiding - 5', 'specifieke bouwaanduiding - 7' en 'specifieke bouwaanduiding - 8', mogen hoofdgebouwen uitsluitend aaneen worden gebouwd.
 4. 'specifieke bouwaanduiding - 6', mogen hoofdgebouwen uitsluitend rug aan rug worden gebouwd.
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient parallel aan de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2', het hoofdgebouw in de naar de Oerdijk gerichte bouwgrens en de naar de ontsluitingsweg gerichte bouwgrens dient te worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1, de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden geïoriënteerd op de Oerdijk;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' deze bepaling niet van toepassing is.

- d. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorgevel-
bouwgrens mag ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke bouwaanduiding - 3', 'specifieke bouwaanduiding - 4' en
'specifieke bouwaanduiding - 9' niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. 'specifieke bouwaanduiding - 5' niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - 3. 'specifieke bouwaanduiding - 7' niet meer bedragen dan 2,5 m;
 - 4. 'specifieke bouwaanduiding - 8' niet meer bedragen dan 0,5 m;
- e. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste
perceelsgrens mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding
- 6' niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag ter
plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6', bij eindwoningen
aan één zijde niet minder bedragen dan 2 meter;
- g. de oppervlakte van hoofdgebouwen mag ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. specifieke bouwaanduiding - 1', 'specifieke bouwaanduiding - 2' en
'specifieke bouwaanduiding 4' niet meer bedragen dan 105 m²;
 - 2. specifieke bouwaanduiding - 3' niet meer bedragen dan 144 m²;
 - 3. specifieke bouwaanduiding - 9' niet meer bedragen dan 72 m²;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen en de
bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9,5 m bedragen, tenzij
ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum
bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h, mag ter plaatse de aanduiding
'specifieke bouwaanduiding - 7' en 'specifieke bouwaanduiding - 8' de
goothoogte van het hoofdgebouw:
 - 1. aan de achterzijde niet meer bedragen dan 5 meter;
 - 2. aan de voorzijde over maximaal 50% van de breedte van de voorgevel
niet meer bedragen dan 5 m;
- j. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende
dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 25° en niet meer dan 60°
mag bedragen.

19.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

In aanvulling op artikel 19.1 gelden voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van 'Bouwregel-16 Lettele Oost' tevens de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd
ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding
'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 - 1. bij een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke
bouwaanduiding - 3' aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet zijn
toegestaan;
 - 2. bij een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke
bouwaanduiding - 6' aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan en
bijgebouwen uitsluitend geclusterd in één bouwvolume zijn toegestaan ter
plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - 3. bij een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke
bouwaanduiding - 7' vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan.

- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,50 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 2,7 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5', 'specifieke bouwaanduiding - 6', 'specifieke bouwaanduiding - 7' en 'specifieke bouwaanduiding - 8' de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 4,5 m mag bedragen.
- f. een vrijstaand bijgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 25° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m², 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

19.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde

In aanvulling op artikel 19.1 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van 'Bouwregel-16 Lettele Oost' tevens de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings, uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 meter, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings langs de zijdelingse perceelsgrenzen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' erf- en perceelsafscheidings hoger dan 1 meter niet zijn toegestaan.
- c. de bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1,85 m bedragen.

19.5 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

19.5.1 Bevoegdheid

In afwijking van het bepaalde in artikel 21.3 en in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, onder a kan tevens een omgevingsvergunning worden verleend:

- a. voor het bouwen van een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak en/of de aanduiding bijgebouwen', mits:
 - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 0,5 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 - 4. de breedte niet meer dan 30% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2 m bedraagt.
- b. om toe te staan 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, met dien verstande dat de breedte van de verhoogde goothoogte niet meer dan 40% van de breedte van de achtergevel bedraagt.

19.5.2 Beoordelingsregels

Een aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 19.5.1, wordt getoetst aan of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 20 Bouwregel-23

20.1 Bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van 'Bouwregel-23' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van afmeervoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 21 Bouwregel-25

21.1 Bouwregels voor het bouwen van een gebouw

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van 'Bouwregel-25' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximale oppervlakte per bouwvlak mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.1 onder a, b en c mogen buiten het bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

21.2 Bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van 'Bouwregel-25' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mogen niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

21.3 Verbod op bouwen bouwwerken in een volkstuin

In afwijking van het bepaalde in artikel 21 onder mag ten dienste van de gebruiksactiviteit volkstuinen niet worden gebouwd.

21.4 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

21.4.1 Bevoegdheid

In afwijking van het bepaalde in artikel 21.3 en in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, onder a kan tevens een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gebruiksactiviteit volkstuinen, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 1,0 m bedraagt.

21.4.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 21.4.1, wordt slechts verleend als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de groenstructuur;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de parkeersituatie;
- h. de sociale veiligheid;
- i. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

21.5 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen of een vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning verbinden ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de inrichting van de betreffende gronden, indien zij een omgevingsvergunning voor de realisatie van volkstuinen als bedoeld in artikel 12.2.1 onder b willen verlenen.

Artikel 22 Bouwregel-26

22.1 Bouwregels voor het bouwen van een gebouw

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van 'Bouwregel-26' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 22.1 sub a en b mogen buiten het bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen.

22.2 Bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van 'Bouwregel-26' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 23 Doelgroepen woningbouw Lettele Oost

23.1 Gebruiksactiviteiten toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding 'Doelgroepen woningbouw Lettele Oost' gelden, in aanvulling op het bepaalde in [H. 22g paragraaf 2] Gebruiksactiviteiten en [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten de volgende regels:

23.1.1 Woningbouwcategorieën

- a. niet minder dan 25% van de woningen dient worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap;
- b. niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale huurwoning;
- c. niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale koopwoning, met dien verstande dat:
 1. niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop midden of hoog;
- d. niet minder dan 6% van de woningen dient te worden gebouwd als middeldure huurwoning;

Bovenstaande percentages worden berekend aan de hand van het totaal aantal toegelaten woningen in het besluitgebied.

23.1.2 Doelgroepen

De woningen zijn bestemd voor de volgende doelgroepen:

- a. sociale huurwoningen: huishoudens met een inkomen tot €38.035 (prijsspeil 2019). Deze inkomensgrens jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de inkomensgrenzen zoals genoemd in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RITV).
- b. sociale koopwoningen laag: starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van €45.000,-
- c. sociale koopwoningen midden: starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €55.000,-.
- d. sociale koopwoningen hoog: starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €60.000,-.

In dit artikel wordt verstaan onder:

1. huishouden: een huishouden bestaande uit een natuurlijk persoon of een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot, geregistreerd partner of degene die met hem een gemeenschappelijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;
2. huishoudens inkomen: Het totaal bruto inkomen van het huishouden in het peiljaar;
3. peiljaar: indien de datum van de start inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van een kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar vooraf gaat aan deze startdatum; indien de inschrijfprocedure start in de tweede helft van een kalenderjaar: het kalenderjaar voorafgaande aan

- deze datum;
4. starter op de koopmarkt: een huishouden, ongeacht de leeftijd van de daartoe horende personen dat woont in een huurwoning of dat niet beschikt over zelfstandige woonruimte.

23.1.3 Instandhoudingstermijn

- a. sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na ingebruikname voor de doelgroep in stand te blijven, waarbij de huurprijs gedurende die termijn onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient te blijven;
- b. sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep in stand te blijven;
- c. middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep in stand te blijven, waarbij de huurprijs gedurende die termijn tussen de minimale en maximale aanvangshuurprijs als bedoeld in artikel 1.45 dient te blijven.

23.1.4 Verbod

Het is verboden te handelen in strijd met het bepaalde in artikel 23.1.

Hoofdstuk 4 [H. 22g paragraaf 4] Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden

Artikel 24 Aanlegstelsel natuur

24.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden in het als 'Natuur' aangewezen gebied zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en aanbrengen van 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, behoudens bij wijze van geïntegreerd bosbeheer en bij wijze van onderhoud en verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding zoals het bemalen, draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- g. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d.

24.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 24.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud plaatsvinden;
- c. waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan;
- d. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

24.3 Beoordelingsregels

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 24.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, één of meer waarden zoals bedoeld in artikel 13.1 niet onevenredig worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 25 Waarde - Archeologie - 2

25.1 Aanwijzing archeologisch waardevol gebied

In het gebied 'Waarde - Archeologie - 2' gelden, naast de andere daar opgenomen regels over activiteiten, regels ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

25.2 Specifieke indieningsvereisten voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten, en in aanvulling op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.35 van dit omgevingsplan is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heikwerkzaamheden, 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:

1. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
2. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

25.3 Koppelen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

25.3.1 Voorschriften in omgevingsvergunning volgend uit archeologisch rapport

Indien uit het in lid 25.2 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 van de Erfgoedwet op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

25.3.2 Visuele waarneming als voorschrift in omgevingsvergunning

Indien de ingreep dieper is dan 0,5 m onder maaiveld en meer dan 1.000 m² maar minder dan 2.500 m² bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

25.4 Aanvullende beoordelingsregels voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

In aanvulling op de beoordelingsregels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken uitsluitend verleend als aangetoond is dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning niet zullen worden verstoord, tenzij er voorschriften aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden zoals bedoeld in 25.3.

25.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

25.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 25.1, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 1000 m² en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

- 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 diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

25.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 25.5.1 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 een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport 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 TAM-omgevingsplan 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 dit TAM-omgevingsplan.

25.6 Specifieke indieningsvereisten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

Overeenkomstig de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.284 tweede lid van dit omgevingsplan is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.5.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 1.000 m² en kleiner is dan 2.500 m².

25.7 Koppelen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

25.7.1 Voorschriften in omgevingsvergunning volgend uit archeologisch rapport

Indien uit het in artikel 25.6 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 van de Erfgoedwet op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

25.7.2 Visuele waarneming als voorschrift in omgevingsvergunning

Indien de ingreep dieper is dan 0,5 m onder maaiveld en meer dan 1.000 m² maar minder dan 2.500 m² bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.

25.8 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

De in artikel 25.5.1 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.

Artikel 26 Waarde - Archeologie - 3

26.1 Aanwijzing archeologisch waardevol gebied

In het gebied 'Waarde - Archeologie - 3' gelden, naast de andere daar opgenomen regels over activiteiten, regels ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

26.2 Specifieke indieningsvereisten voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten, en in aanvulling op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.35 van dit omgevingsplan is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 500 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heikwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 26.1,

verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

1. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
2. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

26.3 Koppelen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

26.3.1 Voorschriften in omgevingsvergunning volgend uit archeologisch rapport

Indien uit het in lid 26.2 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 van de Erfgoedwet op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

26.3.2 Visuele waarneming als voorschrift in omgevingsvergunning

Indien de ingreep dieper is dan 0,5 m onder maaiveld en meer dan 200 m² maar minder dan 500 m² bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

26.4 Aanvullende beoordelingsregels voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

In aanvulling op de beoordelingsregels zoals opgenomen in [H. 22g paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken uitsluitend verleend als aangetoond is dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning niet zullen worden verstoord, tenzij er voorschriften aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden zoals bedoeld in 26.3.

26.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

26.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 26.1, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 200 m² en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

- 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 diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

26.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 26.5.1 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 een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport 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 TAM-omgevingsplan 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 TAM-omgevingsplan.

26.6 Specifieke indieningsvereisten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

Overeenkomstig de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.284 tweede lid van dit omgevingsplan is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.5.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 200 m² en kleiner is dan 500 m².

26.7 Koppelen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

26.7.1 Voorschriften in omgevingsvergunning volgend uit archeologisch rapport

Indien uit het in artikel 26.6 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 van de Erfgoedwet op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

26.7.2 Visuele waarneming als voorschrift in omgevingsvergunning

Indien de ingreep dieper is dan 0,5 m onder maaiveld en meer dan 200 m² maar minder dan 500 m² bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.

26.8 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

De in artikel 26.5.1 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.

Hoofdstuk 5 [H 22g. paragraaf 7] Overgangsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk [22g] geldt het volgende overgangsrecht:

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

27.1.1 Algemeen

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

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

27.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 27.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 27.1.1 met maximaal 10%.

27.1.3 Uitzondering

Artikel 27.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

27.2.1 Algemeen

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

27.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 27.2.1 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.

27.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 27.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

27.2.4 Toepassingsbereik

Artikel 27.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 2 Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Bijlage 4 Tekening hagen