Gemeente Raalte

MEMO

Datum	26 mei 2026
Aan	College van B&W
Kopie aan	
Van	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Onderwerp	Wijzigingen in het nieuwe omgevingsplan

1. Aanleiding

In 2032 moet elke gemeente een gemeentedekkend omgevingsplan hebben. Dit is een grote opgave. De gemeenteraad van Raalte heeft op 5 februari 2026 een plan van aanpak vastgesteld hoe de gemeente Raalte tot dit gemeentedekkende omgevingsplan moet komen.

De eerste fase om tot het gemeentedekkende omgevingsplan te komen is de testcase Luttenberg. Deze wijziging betreft een technische/beleidsarme omzetting. Met het technisch wijzigen van het omgevingsplan wordt bedoeld dat de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de bestemmingsplan regels) worden omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan (het gemeentedekkende omgevingsplan). Met een technische wijziging wordt het doel van de oude juridische regel overgenomen in het nieuwe omgevingsplan. Aan deze opdracht is gehoor gegeven met de wijziging van de kern Luttenberg.

Alle oude bestemmingsplannen, met hun eigen informatie en regels, moet worden omgezet naar één omgevingsplan. Onder de Omgevingswet kan niet alles op dezelfde manier geregeld worden zoals wij dit gewend waren onder de oude wetgeving, in de bestemmingsplannen. Daarom zijn er met deze wijziging keuzes gemaakt. Er zijn technische/juridische wijzigingen doorgevoerd. Bijvoorbeeld omdat de techniek van het omgevingsplan anders werkt, er dubbelingen in het bestemmingsplan zaten of omdat hogere wetgeving ons hiertoe verplicht. Ook zijn er een aantal inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd, voornamelijk om onze dienstverlening te verbeteren. Bijvoorbeeld om meer duidelijkheid te bieden in het omgevingsplan of de mogelijkheden uit de verschillende bestemmingsplannen op elkaar af te stemmen en gelijk te trekken. Met de inhoudelijke wijzigingen is het mogelijk dat er op sommige plekken meer ruimte wordt geboden dan in de bestemmingsplannen. De ruimte wordt met deze wijzigingen niet beperkt. Kortom, ondanks dat deze wijziging van het omgevingsplan een technische/beleidsarme wijziging betreft, zijn er wel enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van de ‘oude regels’.

In deze memo wordt ingegaan op de meest in het oog springende wijzigingen van het Omgevingsplan ten opzichte van de voormalige bestemmingsplannen. De memo start met de inhoudelijke wijzigingen. Daarna worden de wijzigingen benoemd die technisch of juridisch nodig zijn geweest. Per wijziging wordt kort omschreven wat het specifieke vraagstuk is geweest en hoe hiermee is omgegaan.

Deze memo is zo vormgegeven dat het dezelfde structuur volgt als de regels van het nieuwe omgevingsplan.

Inhoudelijke wijzigingen

Hoofdstuk 6. Gebruiksactiviteiten

1. **Definitie cultuur en ontspanningsactiviteiten (Afdeling 6.5)**
   Het bestemmingsplan Luttenberg kent de bestemming 'cultuur en ontspanning'. Deze gronden zijn bestemd voor 'cultureel-educatieve doeleinden'. In de bestemmingsplannen was niet gedefinieerd wat 'cultureel-educatieve doeleinden' zijn, terwijl dit begrip wel uitleg behoeft. In het omgevingsplan worden de definities van de gebruiksactiviteiten uitgelegd in het toepassingsbereik. Het is wenselijk om dezelfde structuur aan te houden om zo herkenbaarheid en duidelijkheid te creëren. Daarom is er een definitie opgesteld voor culturele en ontspanningsactiviteiten, namelijk: *Onder culturele en ontspanningsactiviteiten wordt verstaan: kennisdeling van kunst, cultuur, erfgoed of media en het leren over kunst, cultuur, erfgoed of media in een buitenschoolse context*. Dit begrip sluit aan bij hoe dergelijke bestemmingen in Luttenberg worden gebruikt en kunnen worden gebruikt. Dit begrip ziet niet toe op bijvoorbeeld theaters, gezien dit voorheen ook niet het geval was.

2. **Ondersteunende en ondergeschikte activiteiten (afdeling 6.16)**
   In de bestemmingsplannen van verschillende dorpskernen wordt er verschillend omgegaan met ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten. Voor sommige bestemmingen zijn in de ene kern wel ondergeschikte activiteiten toegestaan en in de andere kern bij dezelfde bestemming niet. Soms worden ondergeschikte activiteiten helemaal niet benoemd. Daarnaast wordt in sommige bestemmingsplannen een maximale oppervlakte gekoppeld aan de ondergeschikte activiteiten en in andere bestemmingsplannen niet. Omdat er één omgevingsplan is, is er één regel voor ondergeschikte activiteiten. Bij de voormalige bestemmingen waar een ondergeschikte horeca of detailhandelsactiviteit is toegestaan, is deze regel opgelegd. Omdat de maatvoeringen voor ondergeschikte activiteiten soms wel en soms niet zijn geregeld, is gekozen om in deze fase geen maatvoering op te nemen. De voorwaarde blijft dat de activiteit ondergeschikt moet blijven. Hiermee is een meest neutrale omzetting van de regel beoogd. Bestaande ondergeschikte activiteiten zijn geborgd met het overgangsrecht en blijven toegestaan.

3. **Bed and Breakfast (Paragraaf 6.16.3.1)**
   In de recentere bestemmingsplannen voor een dorpskern en de bestemmingsplannen voor de nieuwbouwwijken is vaak de mogelijkheid opgenomen om ondergeschikt in de woning een bed and breakfast te realiseren. In de oudere bestemmingsplannen, zoals de kern Luttenberg, was deze mogelijkheid niet opgenomen. Hierdoor is de mogelijkheid tot een bed and breakfast in de woning wisselend toegestaan en afhankelijk van hoe recent de ruimtelijke regels zijn opgesteld. Om de mogelijkheden uit de verschillende bestemmingsplannen op elkaar af te stemmen en onze dienstverlening te verbeteren, is deze mogelijkheid in het omgevingsplan gelijkgetrokken. In het omgevingsplan is bij elke grondgebonden woning (niet bij gestapelde of bedrijfswoningen) een bed and breakfast onder voorwaarden toegestaan.

4. **Beroep of bedrijf aan huis (paragraaf 6.16.4)**
   In de verschillende bestemmingsplannen in de gemeente zijn beroep of bedrijf aan huis wisselend toegestaan. Binnen de dorpskernen mag je een beroep of en bedrijf aan huis hebben bij een reguliere woning, maar niet bij een bedrijfswoning. In het buitengebied mag je wél een beroep en bedrijf aan huis bij een reguliere woning én bij een agrarische bedrijfswoning, maar niet bij een

'reguliere' bedrijfswoning. Een beroep of bedrijf aan huis in een bedrijfswoning zorgt echter niet voor meer milieuhinder. Daarnaast komen deze situaties in de praktijk ook voor. Daarom is in het omgevingsplan de mogelijkheid tot een beroep en bedrijf aan huis toegestaan bij zowel reguliere als bedrijfswoningen.

Hoofdstuk 7. Bouwactiviteiten

5. **Goothoogte van 3,5 meter naar 3 meter (omgevingsnorm horende bij artikel 7.32)**
   In de bestemmingsplannen kent Luttenberg, maar ook de rest van de gemeente Raalte vaak een goothoogte van tussen de 4,5 en 6,5 meter. In sommige locaties in de gemeente Raalte is er sprake van een goothoogte van maximaal 4 meter. Op de nieuwbouwlocaties geldt soms een minimale goothoogte van 3,5 meter en een maximale goothoogte van 6,5.

   In de praktijk wordt er veel afgeweken van de minimale goothoogte van 3,5 meter. Dit, omdat in de nieuwe bestemmingplannen vaak een goothoogte van minimaal 3 meter is toegestaan. Voor deze afwijkingen worden veel omgevingsvergunningen verleend. In deze vergunningen wordt de minimale goothoogte verlaagd naar 3 meter. Daarom is in het omgevingsplan de minimale goothoogte verlaagd van 3,5 naar 3 meter.

6. **Dakhellingen (artikel 7.34, 7.35, 7.45, 7.46, 7.53 en 7.54)**
   In de bestemmingsplannen van de verschillende dorpskernen worden verschillende dakhellingen voor woningen geregeld. Soms mogen dakhellingen van woningen 25 tot 50 graden zijn en soms 25 tot 60 graden. Omdat de dakhellingen ook mede worden bepaald door de maximale goot- en bouwhoogte én om het omgevingsplan technisch beheersbaar te houden, zijn in het omgevingsplan de dakhellingen gelijk betrokken en is een dakhelling van minimaal 25 graden en maximaal 60 graden toegestaan.

   In het bestemmingsplan Luttenberg is de dakhelling voor bedrijfswoningen minimaal 25 graden en maximaal 50 graden. Omdat het bouwen van een bedrijfswoning in principe niet anders is dan een reguliere woning, is ook deze dakhelling in het omgevingsplan gelijkgetrokken naar minimaal 25 graden en maximaal 60 graden.

7. **Bouwwerk, geen gebouw zijnde (afdeling 7.6, artikel 7.83 t/m 7.89)**
   De bestemmingsplannen in Luttenberg kenden veel verschillende maatvoeringen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde kent bijvoorbeeld een maximale hoogte van 3 meter in de bestemming bos, 4 meter voor bedrijven, horeca en dienstverlening, 5 meter voor cultuur en ontspanning en groen, en 10 meter voor water. Om het omgevingsplan juridisch en technisch beheersbaar te houden, zijn deze maten waar mogelijk omgezet naar een generieke regel. Voor de bovengenoemde activiteiten is een bouwwerk, geen gebouw zijnde toegestaan tot 5 meter. Alle vergunde bouwwerken, geen gebouw zijnde die hoger zijn dan 5 meter, vallen onder het overgangsrecht en blijven toegestaan. Ter plaatse van een gebouwerf met een woning, blijft een bouwhoogte van 2,7 meter toegestaan. Dit sluit aan bij de voormalige regels. Bij een sportlocatie blijft een lichtmast van 18 meter en een ballenvanger van 10 meter toegestaan. Ook dit sluit aan bij de voormalige mogelijkheden. Als een initiatief niet past binnen de gestelde maatvoering, is het altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen.

Overige technische of juridische wijzigingen

Algemene wijzigingen

6. **Activiteitgericht omgevingsplan**
   In de bestemmingsplannen werd het plan opgebouwd vanuit functies. Zo had je de functie 'wonen', 'bedrijf', 'maatschappelijk', etc.. Per functie waren er bouwregels en gebruiksregels. Het omgevingsplan van de gemeente Raalte heeft een activiteitgerichte opbouw. Met een activiteitgerichte opbouw redeneer je vanuit de gebruiker. Het plan omvat activiteiten zoals wonen, recreëren, bouwen, graven, kappen, etc. Het kan zijn dat een gebruiker bij een handeling meerdere activiteiten uitvoert. Bijvoorbeeld bij het graven voor de aanleg van een nieuwe leiding kun je te maken krijgen met archeologische vondsten.

7. **Toelichting structuur omgevingsplan**
   De structuur van het omgevingsplan is veranderd ten opzichte van de voormalige bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen kende voor elke functie een artikel met daarin de bijbehorende regels voor die functie. In het omgevingsplan wordt er gewerkt met verschillende hoofdstukken. In de hoofdstukken zijn activiteiten op hoofdonderwerp gegroepeerd, bijvoorbeeld. 'gebruiksactiviteiten' en 'bouwactiviteiten'. Elk hoofdstuk kent afdelingen waarin de soort activiteit wordt gespecificeerd, bijvoorbeeld 'activiteiten in de openbare ruimte' of 'woonactiviteiten'. Binnen de afdeling is er gewerkt met paragrafen, bijvoorbeeld 'wonen' of 'bedrijfswonen'. Tot slot wordt binnen de paragraaf de juridische regels met artikelen uitgewerkt.

8. **Vangnetregeling**
   De bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan) bevat regels die vóór de Omgevingswet op rijksniveau werden geregeld, maar onder de Omgevingswet moeten landen in het omgevingsplan van gemeenten. De Vangnetregeling Omgevingswet bevat aanvullingen voor de regels van de bruidsschat in het omgevingsplan. De vangnetregeling past de bruidsschat zelf niet aan en is ook niet zichtbaar op regels op de kaart. Gemeenten moeten de vangnetregeling zelf in de bruidsschat verwerken. Met deze wijziging van het omgevingsplan is de vangnetregeling daarom verwerkt in de bruidsschat. Hierdoor wordt de vangnetregeling onderdeel van het omgevingsplan en is het zichtbaar op regels op de kaart.

Hoofdstuk 4. Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

9. **Hoofdstuk 4 'aanwijzingen in de fysieke leefomgeving'**
   Het hoofdstuk 'aanwijzingen in de fysieke leefomgeving' is nieuw ten opzichte van de bestemmingsplannen. Vanuit hogere wetgeving/overheden zijn gemeenten verplicht om bepaalde regels op te nemen. Dit zijn instructieregels. Volgens artikel 5.165a van het Bkl zijn gemeenten bijvoorbeeld verplicht om een bebouwingscontour jacht aan te wijzen. Dit is gedaan middels een gebiedsaanwijzing. Daarnaast zijn er verschillende andere aanwijzingen opgenomen. Door deze (gebieds)aanwijzingen kan in het omgevingsplan makkelijker regels worden gesteld voor activiteiten binnen die aanwijzing.

10. **Locatie voorschriftgebieden (afdeling 4.2)**
    Door instructieregels zijn gemeenten verplicht om voorschriftgebieden op te nemen in het omgevingsplan. Deze voorschriftgebieden wijken af van de gebieden in de bestemmingsplannen, omdat de aangegeven gebieden uit de bestemmingsplannen waren verouderd. Voor de locaties van deze voorschriftgebieden zijn de gebieden aangepast op basis van de geldende wetgeving. De gebieden waar deze regels gelden waren al langer publiek toegankelijk via de Atlas van de leefomgeving. Deze wijziging brengt daarom inhoudelijk geen veranderingen met zich mee.

Hoofdstuk 6. Gebruiksactiviteiten

11. Uitsluiten nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderijen (artikel 6.22)

Vanuit hogere wetgeving/overheden zijn gemeenten verplicht om bepaalde regels op te nemen in het omgevingsplan. Dit zijn instructieregels. De provincie heeft in de provinciale omgevingsverordening een instructieregel opgenomen om nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen uit te sluiten in het omgevingsplan. Aan deze instructieregel zit een uiterlijke termijn van 6 maart 2027 gebonden. Daarom is de instructieregel bij deze wijziging meegenomen als algemeen verbod bij de agrarische activiteiten.

12. **Definitie horeca-activiteiten (artikel 6.54)**

De bestemmingsplannen van verschillende kernen hadden een bijlage genaamd 'lijst van horecabedrijven'. In deze bijlage werden verschillende voorbeelden genoemd van soorten horeca die onder categorie 1, 2 of 3 vallen. Het omgevingsplan is echter activiteitgericht opgesteld. Een limitatieve lijst van toegestane bedrijven past daar niet meer bij. Daarom is er een nieuwe definitie opgesteld voor horeca-activiteiten categorie 1, 2 en 3. Deze definitie sluit aan bij de voormalige definitie uit de bestemmingsplannen, maar legt de focus op het exploiteren van een horecabedrijf. Dus op het uitvoeren van de activiteit.

13. Voormalige aanduidingen op het bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan Luttenberg waren op het bedrijventerrein twee aanduidingen opgenomen die niet expliciet in het Omgevingsplan zijn teruggekomen. Namelijk een aanduiding voor de brandweerkazerne en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 5 ' (de autoherstelinrichting). Deze twee aanduidingen zijn niet opgenomen in het Omgevingsplan, omdat deze activiteiten ook staan in de lijst 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is van toepassing op de locatie bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1, 2 en 3.1, daar waar de twee aanduidingen ook lagen. Kortom, met de aanduidingen was de activiteit dubbel geregeld. Deze dubbeling is met het omgevingsplan eruit gehaald.

14. **Mariakapel**

In het bestemmingsplan Luttenberg heeft de Mariakapel in het bos van Luttenberg een specifieke aanduiding 'religie'. Deze aanduiding is niet teruggekomen in het Omgevingsplan. Het bouwwerk van de Mariakapel valt onder het overgangsrecht, dus blijft de kapel een toegestaan bouwwerk. Er zijn geen verdere (gebruiks)regels in het omgevingsplan nodig om de kapel in het omgevingsplan te borgen.

15. **Bostheater**

In het bestemmingsplan Luttenberg heeft het Bostheater in het bos van Luttenberg een specifieke aanduiding 'theater'. Deze aanduiding is niet teruggekomen in het Omgevingsplan. Het bouwwerk van het Bostheater valt onder het overgangsrecht, dus het bostheater blijft toegestaan. Voor wat betreft het gebruik is op de locatie 'maatschappelijke activiteiten' toegekend, zodat het theater op dezelfde manier gebruikt kan blijven worden.

16. **Partycentrum**

In het bestemmingsplan Luttenberg is in een horecafunctie categorie 1, 2 én partycentrum toegestaan. Een partycentrum is een categorie 3 activiteit. Daarom is ook horeca categorie 3 op de horecalocaties in Luttenberg opgelegd. De horecalocaties houden hiermee dezelfde mogelijkheden als in het bestemmingsplan.

17. Voormalige aanduidingen op sportlocaties

In het bestemmingsplan Luttenberg waren in de bestemming 'Sport' twee aanduidingen opgenomen die niet expliciet in het Omgevingsplan zijn teruggekomen. Namelijk een aanduiding voor de ijsbaan en de aanduiding voor het zwembad. Deze twee aanduidingen zijn niet opgenomen in het omgevingsplan, omdat deze activiteiten ook vallen onder de definitie sportactiviteiten in het hoofdstuk gebruik. Door de specifieke aanduiding voor deze activiteiten was de activiteit dubbel geregeld. Deze dubbeling is met het omgevingsplan eruit gehaald.

18. **Voormalige aanduiding klompenmaker**

In het bestemmingsplan Luttenberg heeft de Klompenmaker een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2'. Deze aanduiding in het bestemmingsplan regelt een klompenatelier in een bijgebouw. Deze aanduiding is niet expliciet in het Omgevingsplan teruggekomen. In plaats van de aanduiding is op het bijbehorend bouwwerk de locatie 'culturele en ontspanningsactiviteiten' opgenomen. Het klompenatelier valt namelijk binnen deze activiteiten. De huidige activiteiten blijven met deze wijziging toegestaan.

19. **Voormalige aanduiding praktijkruimte**

In het bestemmingsplan Luttenberg ligt er op het adres Lemelerweg 31 de aanduiding 'praktijkruimte'. Deze aanduiding is niet expliciet in het omgevingsplan teruggekomen. Een praktijkruimte valt namelijk onder de gebruiksactiviteit 'bedrijf of beroep aan huis'. Deze gebruiksactiviteit is al toegekend aan alle woonactiviteiten, waaronder aan dit adres. Door de specifieke aanduiding 'praktijkruimte' was de activiteit dubbel geregeld. Deze dubbeling is met het omgevingsplan eruit gehaald.

20. **Zorg-welzijn steunpunt**

In het bestemmingsplan 'Luttenberg, Maria-Oord' is ondergeschikt een zorg-welzijn steunpunt tot maximaal 40 m2 toegestaan. Deze ondergeschikte activiteit is niet expliciet in het omgevingsplan teruggekomen. Een zorg-welzijn steunpunt valt namelijk onder de gebruiksactiviteit 'bedrijf of beroep aan huis'. Deze gebruiksactiviteit is al toegekend aan alle woonactiviteiten, waaronder aan de locatie Maria-Oord. Door een zorg-welzijn steunpunt te benoemen was deze activiteit dubbel geregeld. Deze dubbeling is met het omgevingsplan eruit gehaald.

21. Parkeerplaats Rug aan Rug woningen

Aan de Hermelijn 26 tot en met 48 zijn met een vergunning Rug-aan-rugwoningen gerealiseerd. Het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg' komt niet overeen met de werkelijke uitvoering van de woningen. Er is een deel bestemd als 'Wonen-1', maar dit zijn in werkelijkheid parkeerplaatsen (openbaar gebied in eigendom van de gemeente Raalte). De parkeerplaatsen zijn noodzakelijk voor de rug-aan-rug woningen. Daarnaast is het niet reëel dat op deze kleine strook een woning wordt gerealiseerd. Daarom is in het omgevingsplan de gebruiksactiviteiten van deze locatie aangepast naar de werkelijkheid. De parkeervakken hebben de gebiedsaanwijzing 'verkeer' gekregen.





22. **Evenementactiviteiten (Afdeling 6.8)**
In het voormalige bestemmingsplan waren evenementen alleen toegestaan op het evenemententerrein. Volgens de regels waren evenemententerreinen alleen bedoeld voor grotere evenementen, zoals dorpsfeesten. In werkelijkheid worden door een hele dorpskern ook diverse kleinere evenementen georganiseerd, zoals een straat- en buurtfeest. Deze kleine evenementen waren in de bestemmingsplannen niet geregeld. In het omgevingsplan zijn evenementen opgedeeld in 'kleinschalige' en 'grootschalige' evenementen. Kleinschalig ziet toe op de straat- en buurtfeesten, kleine evenementen vanuit het verenigingsleven of andere evenementen die relatief spontaan vanuit de maatschappij ontstaan. De kleinschalige evenementen zijn daarom overal toegestaan. De grootschalige evenementen zijn slechts toegestaan op het evenemententerrein. Dit zijn de (al dan niet) terugkerende evenementen die ook bezoek van buiten het dorp trekken en vaak gepaard gaan met versterkte muziek. Hieraan zijn regels gekoppeld om mogelijke overlast tot een acceptabel niveau te beperken. Deze regels staan ook al in de APV en zijn niet nieuw. In het Omgevingsplan staan de ruimtelijke regels voor evenementen. Het kan noodzakelijk zijn om ook een melding of vergunning aan te vragen op grond van de APV. Daarom is ervoor gekozen om de regels tot waar mogelijk overeen te laten komen met regels die nu nog in de APV staan.

Hoofdstuk 7- Bouwactiviteiten

23. **Meldingsplicht bodemgevoelige bouwwerken (paragraaf 7.5.1.1)**
Vanuit de het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn gemeenten verplicht om regels op te stellen voor het bouwen van een bodemgevoelig bouwwerk. In het omgevingsplan is hiervoor een meldingsplicht opgericht. De melding moet binnen 4 weken voorafgaand aan de start van de bouw gedaan worden. Er was hier vroeger geen termijn voor, wat kan zorgen voor onduidelijkheid. De meldingsplicht is toegepast bij bepaalde situaties die voorheen vergunningsvrij waren, maar vanuit artikel 5.89l Bkl zijn gemeenten verplicht hier een meldingsplicht voor in te richten. De gemeente mag ook kiezen voor een zwaardere plicht, zoals een vergunningplicht. Vanuit het oogpunt van dienstverlening is gekozen voor een meldingsplicht.

24. **Locatie bijbehorende bouwwerken (artikel 7.65)**
De bestemmingsplannen kenden de bestemming 'tuin'. Binnen de bestemming 'tuin' was het niet mogelijk om bijbehorende bouwwerken op te richten. Echter was deze regel tegenstrijdig met de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen (bruidsschat). Vergunningsvrij was het namelijk mogelijk om 1 meter achter de voorgevel een bijbehorend bouwwerk op te richten, ongeacht of het de bestemming Wonen of Tuin had. In het omgevingsplan is aangesloten bij de mogelijkheid om een bijbehorend bouwwerken 1 meter achter de voorgevel te bouwen. Dit, omdat dit de meest neutrale omzetting van de regel is.

25. **Bouwhoogte bijbehorend bouwwerk (artikel 7.67)**
De bestemmingsplannen kenden een vergunningplicht voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Deze waren uitgewerkt in specifieke maatvoeringen. Als men aan die maatvoeringen voldeed moest de gemeente de vergunning verlenen (een gebonden beschikking). Deze vergunningplicht kende bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte van 5,5 meter voor bijbehorende bouwwerken. Tegelijkertijd had men ook mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen. Met de vergunningsvrije bouwregels (bruidsschat) was het bijvoorbeeld mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te bouwen van maximaal 5 meter hoog. In het omgevingsplan zijn deze regels samengevoegd. Daar waar het bestemmingsplan of de bruidsschat de meeste mogelijkheden bood, is opgenomen in het Omgevingsplan. Hiermee is een meest neutrale omzetting van de regel beoogd. De ruimte die wij gaven aan inwoners blijven wij dus geven.

26. Licht-, reclame- en vlaggenmasten bij bedrijven (artikel 7.83)

In de bestemmingsplannen zijn lichtmasten bij alle functies anders dan wonen toegestaan tot maximaal 10 meter hoog, behalve *binnen* het bouwvlak van bedrijven. Bedrijven mogen binnen het bouwvlak een lichtmast realiseren van maximaal 8 meter hoog. Dit is een opvallend verschil, omdat de ruimtelijke impact van een hogere vlaggenmast dichter bij bedrijfsbebouwing juist kleiner is. Daarom, en om het omgevingsplan technisch beheersbaar te houden, is dit verschil in het omgevingsplan omgezet naar een generieke regel van een maximale bouwhoogte van 10 meter voor lichtmasten.

27. **Afwijkende nutsvoorziening**

In de Van der Kettenstraat in Luttenberg staat een nutsvoorziening met een afwijkende maatvoering. Deze nutsvoorziening is qua oppervlak en hoogte groter dan wat vanuit het Bbl standaard is toegestaan. In dit geval is het onduidelijk of een dergelijk groot gebouw voor een nutsvoorziening bij volledige herbouw wel wenselijk of noodzakelijk is. Daarom zijn er geen specifieke bouwregels voor dit bouwwerk opgesteld. De huidige afwijkende maatvoering is geborgd via het overgangsrecht voor bouwwerken. Het gebruik van de nutsvoorziening is geregeld in afdeling 6.12.

28. Vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken Maria-Oord

Op de verbeelding van het bestemmingsplan voor Maria-Oord is een bouwaanduiding opgenomen waar bebouwing is uitgesloten. Vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken was voor een deel van dit gebied wel toegestaan middels de bepalingen in de bruidsschat. Immers was vergunningsvrij bouwen toegestaan vanaf 1m achter de voorgevel. Het bebouwingsvrije gebied strekte tot 4m achter de voorgevel. Zodoende wordt voorgesteld om deze aanduiding te laten vervallen en de reguliere regels te laten gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Hoofdstuk 8 - Aanlegactiviteiten

29. Hoofdstuk 8 Aanlegactiviteiten

Het hoofdstuk 'Aanlegactiviteiten' is een nieuw hoofdstuk in het Omgevingsplan. Voorheen stonden deze aanlegregels in normale bestemmingen zoals Bos en Water, bestemmingen met "waarde", zoals Agrarisch landschappelijke waarde, dubbelbestemmingen zoals 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' of 'landschappelijke waarde', of gebiedsaanduidingen zoals 'wro-zone – omgevingsvergunningsgebied'. Het doel van de aanlegregels was het beschermen van bepaalde kwaliteiten van een gebied voor de gevolgen van bijvoorbeeld grootschalige graafwerkzaamheden, bomenkap of het dempen van sloten. Na analyse bleken de beschermingswaardige kwaliteiten in vier categorieën te kunnen worden onderverdeeld, namelijk: archeologie, landschap, ecologie; en waterhuishouding. De bestemmingen zijn samengevoegd in afdelingen op basis van de bovenstaande categorieën. De regels zijn na het samenvoegen inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan.

30. Afdeling 8.3 en 8.4 landschappelijk / ecologisch waardevol gebied

De afdeling ecologisch waardevol gebied is in het omgevingsplan een nieuwe afdeling. In het bestemmingsplan Luttenberg komt de beschermingswaardige kwaliteit 'ecologie' altijd samen met de kwaliteit 'landschap' voor. Andersom is het echter niet het geval. Een landschappelijk waardevol gebied komt ook voor zonder dat er een ecologische waarde is. Mede daarom is ervoor gekozen om dit uit te splitsen over twee verschillende afdelingen. Een bijkomend voordeel is dat later wel ecologisch waardevolle gebieden aangewezen kunnen worden, zonder dat er automatisch een landschappelijke waarde hoeft te gelden.

Ecologisch waardevolle gebieden richten zich zodoende in principe slechts op de natuurlijke waarden van een gebied. Landschappelijk waardevolle gebieden richten zich op de landschappelijke kwaliteit van een gebied, waar ook door de mens gemaakt zaken zoals sloten of grondwallen onder kunnen vallen.