gemeente Deventer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Deventer

Nr. 498578

23 oktober 2026

Ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Deventer - Hagenvoorde Oost

Het college van burgemeester en wethouders van Deventer,

Overwegende dat:

De ontwikkeling "Hagenvoorde Oost'' blijkens bijgaande motivering voorziet in een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties;

Besluit vast te stellen het:

Wijzigingsbesluit omgevingsplan Deventer - Hagenvoorde Oost

Artikel I Wijziging omgevingsplan - aanvulling permanent deel

"Omgevingsplan gemeente Deventer" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II Wijziging omgevingsplan - vervallen tijdelijk deel

De bestemmingsplannen, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder a, c, g, h en i, van de Invoeringswet Omgevingswet, vervallen ter plaatse van het werkingsgebied 'plangebied - Hagenvoorde Oost', opgenomen in Bijlage A.

Artikel III Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Deventer - Hagenvoorde Oost.
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Deventer, 21 oktober 2026

De burgemeester,
R.C. König
De secretaris,
J.P. Wassens

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 17 GEBIEDSONTWIKKELINGEN

~~[Gereserveerd]~~

Titel 17.1 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 17.2 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 17.3 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 17.4 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 17.5 Hagenvoorde Oost

Afdeling 17.5.1 AANWIJZINGEN IN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Paragraaf 17.5.1.1 Openbare ruimte

Subparagraaf 17.5.1.1.1 Gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost

Artikel 17.1 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost

Artikel 17.2 Gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost - aanwijzing

Er is een gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.3 Gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost - gebruiksdoel

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
   a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting, parken en plantsoenen;
   b. voet- en fietspaden;
   c. pleinen;
   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. waterhuishoudkundige voorzieningen.

2. In aanvulling op het eerste lid zijn ter plaatse van gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost de volgende aan lid 1 ondergeschikte gebruiksdoelen toegestaan:
   a. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
   b. **geluidwerende voorzieningen;**
   c. kunstobjecten.

Subparagraaf 17.5.1.1.2 Gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost

Artikel 17.4 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.5 Gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost - aanwijzing

Er is een gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.6 Gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost - gebruiksdoel

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van:
   a. wegen, straten, pleinen, voet- en rijwielpaden, uitwegen, met bijbehorende civiele kunstwerken zoals bruggen, viaducten, tunnels, hellingen en taluds;
   b. parkeervoorzieningen;
   c. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
   d. speelvoorzieningen, **waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;**
   e. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
   f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

2. In aanvulling op het eerste lid zijn ter plaatse van het gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost de volgende aan lid 1 ondergeschikte gebruiksdoelen toegestaan:

   a. nutsvoorzieningen waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
   b. **geluidswerende voorzieningen;**
   c. kunstobjecten;
   d. **reclame-uitingen.**

Paragraaf 17.5.1.2 Natuurwaarden

Subparagraaf 17.5.1.2.1 Gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost

Artikel 17.7 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.8 Gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost - aanwijzing

Er is een gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.9 Gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost - gebruiksdoel

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost hebben als gebruiksdoel:
a. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
b. het realiseren, in stand houden en gebruiken van (oppervlakte)water.

Afdeling 17.5.2 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving - Hagenvoorde Oost

Paragraaf 17.5.2.1 Waterberging

Artikel 17.10 Toepassingsbereik

De paragraaf is van toepassing op het bouwen en het gebruiken van gronden en bouwwerken.

Artikel 17.11 Specifieke zorgplicht

Het gebruik van gronden en bouwwerken, het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verhardingen is enkel toegestaan als op de locatie Hagenvoorde Oost voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand word gehouden. Hiervan is in ieder geval sprake als nooit meer dan 1,6 l/s/ha van de locatie Hagenvoorde Oost wordt afgevoerd op oppervlaktewater.

Artikel 17.12 Maatwerk - en vergunningenvoorschrift

a. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze afdeling, worden verbonden over 17.11;
b. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze afdeling kan worden verbonden.

Afdeling 17.5.3 GEBRUIKSACTIVITEITEN

Paragraaf 17.5.3.1 Algemene regels over gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 17.5.3.1.1 Regels voor alle gebruiksactiviteiten

Artikel 17.13 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken op de locatie Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.14 Verboden gebruiksactiviteiten

1. Gebruiksactiviteiten anders dan toegestaan in AFDELING 17.5.3 zijn verboden, met uitzondering van bestaande gebruiksactiviteiten.

2. Onder bestaande gebruiksactiviteiten wordt verstaan: het bestaande, rechtmatige gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het omgevingsplan, dan wel het gebruik in overeenstemming met een omgevingsvergunning waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 17.15 Parkeren

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken is alleen toegestaan als daarvoor genoeg parkeergelegenheid is.

2. Er is sprake van genoeg parkeergelegenheid als voldaan wordt aan de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015)'.

Artikel 17.16 Algemene aanvraagvereisten

Bij een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit gebruik, zoals opgenomen in AFDELING 17.5.3, worden de volgende gegevens verstrekt:
a. het beoogde en het huidige gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop indien van toepassing:
    1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2. de situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    5. het beoogd gebruik van de locatie behorende bij het voorgenomen bouwwerk.

Paragraaf 17.5.3.2 Activiteiten in de openbare ruimte

Subparagraaf 17.5.3.2.1 Activiteiten binnen gebiedstype groen

Subsubparagraaf 17.5.3.2.1.1 Activiteiten binnen gebiedstype groen - toegestaan

Artikel 17.17 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.18 Activiteiten binnen gebiedstype groen - toegestaan

Gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost mogen worden gebruikt op een wijze die, gelet op de inrichting en naar het oordeel van het bevoegd gezag, passend is bij het gebruiksdoel zoals omschreven in artikel 17.3.

Subparagraaf 17.5.3.2.2 Activiteiten binnen gebiedstype verkeer

Subsubparagraaf 17.5.3.2.2.1 Activiteiten binnen gebiedstype verkeer - toegestaan

Artikel 17.19 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.20 Activiteiten binnen gebiedstype verkeer - toegestaan

Gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost mogen worden gebruikt op een wijze die, gelet op de inrichting en naar het oordeel van het bevoegd gezag, passend is bij het gebruiksdoel zoals omschreven in artikel 17.6.

Paragraaf 17.5.3.3 Activiteiten in gebieden met landschaps- en of natuurwaarden

Subparagraaf 17.5.3.3.1 Activiteiten binnnen gebiedstype natuur

Subsubparagraaf 17.5.3.3.1.1 Activiteiten binnen gebiedstype natuur - toegestaan

Artikel 17.21 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.22 Activiteiten binnen gebiedstype natuur - toegestaan

1. Gronden en bouwwerken ter plaatse van het gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost mogen worden gebruikt op een wijze die, gelet op de inrichting en naar het oordeel van het bevoegd gezag, passend is bij het gebruiksdoel zoals omschreven in artikel 17.9.

2. In aanvulling op het eerste lid zijn binnen het gebiedstype natuur ook activiteiten toegestaan ten behoeve van de houtoogst.

Paragraaf 17.5.3.4 Recreatieve activiteiten

Subparagraaf 17.5.3.4.1 Extensieve dagrecreatie

Subsubparagraaf 17.5.3.4.1.1 Extensieve dagrecreatie - toegestaan

Artikel 17.23 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie extensieve dagrecreatie - toegestaan - Hagenvoorde Oost.

2. Onder extensieve dagrecreatie wordt verstaan niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en natuur-speelplaatsen.

Artikel 17.24 Extensieve dagrecreatie - toegestaan

Extensieve dagrecreatie is toegestaan.

Paragraaf 17.5.3.5 Woonactiviteiten

Subparagraaf 17.5.3.5.1 Wonen

Subsubparagraaf 17.5.3.5.1.1 Wonen - grondgebonden - toegestaan

Artikel 17.25 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie wonen grondgebonden - toegestaan - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.26 Wonen - grondgebonden - toegestaan

Het wonen is toegestaan, met dien verstande dat het gaat om het wonen in een grondgebonden woning.

Artikel 17.27 Wonen - grondgebonden - aantal wooneenheden

Op de locatie maximum aantal wooneenheden - Hagenvoorde Oost geldt dat het maximaal het aangegeven aantal.

Paragraaf 17.5.3.6 Ondersteunende en ondergeschikte activiteiten

Subparagraaf 17.5.3.6.1 Bijbehorende voorzieningen

Subsubparagraaf 17.5.3.6.1.1 Bijbehorende voorzieningen - toegestaan

Artikel 17.28 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie bijbehorende voorzieningen - toegestaan - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.29 Bijbehorende voorzieningen toegestaan

Bij de ter plaatse toegestane gebruiksactiviteiten zijn de volgende bijbehorende voorzieningen toegestaan:
a. groenvoorzieningen;
b. parkeervoorzieningen;
c. wegen en paden;
d. water- en waterhuiskundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. overige bijbehorende voorzieningen.

Subparagraaf 17.5.3.6.2 Beroep en/of bedrijf aan huis

Subsubparagraaf 17.5.3.6.2.1 Beroep en/of bedrijf aan huis - stad en dorpen - toegestaan

Artikel 17.30 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie beroep en bedrijf aan huis - stad en dorpen - toegestaan - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.31 Beroep en/of bedrijf aan huis - stad en dorpen - toegestaan

1. Ondersteunende en ondergeschikte beroeps en/of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
   b. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteit mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
   c. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, en ten hoogste 50m^2, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
   d. er mogen geen detailhandel- of groothandelsactiviteiten plaatsvinden;
   e. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
   f. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteit dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

2. In afwijking van artikel 17.31, eerste lid onder d, is ondergeschikte detailhandel toegestaan.

3. In afwijking van artikel artikel 17.31, eerste lid onder e, is een Bed- en Breakfast-voorziening toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
   a. de toeristisch en recreatieve overnachtingsmogelijkheden functioneren als niet zelfstandige wooneenheid;
   b. de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan;
   c. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
   d. het aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening bedraagt maximaal 4.

Subparagraaf 17.5.3.6.3 Kleinschalige kinderopvang

Subsubparagraaf 17.5.3.6.3.1 Kleinschalige kinderopvang - toegestaan

Artikel 17.32 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie kleinschalige kinderopvang - toegestaan - Hagenvoorde Oost.

2. Onder kleinschalige kinderopvang wordt verstaan het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk.

Artikel 17.33 Kleinschalige kinderopvang - toegestaan

Kleinschalige kinderopvang is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de activiteiten zijn ondergeschikt aan de woonactiviteit;
b. het maximaal aantal kinderen dat tegelijkertijd mag worden opgevangen is 6;
c. de activiteiten passen qua aard, milieubelasting en uitstraling in een woonomgeving;
d. er is geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. er is geen nadelige toename van de parkeerbehoefte.

Afdeling 17.5.4 BOUWACTIVITEITEN

Paragraaf 17.5.4.1 Algemene regels over bouwactiviteiten

Subparagraaf 17.5.4.1.1 Regels voor alle bouwactiviteiten

Subsubparagraaf 17.5.4.1.1.1 Algemene regels

Artikel 17.34 Regels voor alle bouwactiviteiten - toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Artikel 17.35 Verboden bouwactiviteiten

1. Bouwactiviteiten anders dan opgenomen in AFDELING 17.5.4 zijn verboden.

2. Bouwactiviteiten op grond van artikel 22.27, artikel 22.36 of artikel 22.37 gelden als uitzondering op het bepaalde in artikel 17.35, eerste lid als wordt voldaan aan artikel 17.41, artikel 17.43 en artikel 17.54

Artikel 17.36 Verbod bouwactiviteiten in strijd met gebruiksactiviteiten

Het is verboden bouwactiviteiten uit te voeren waarbij het gebruik van het te bouwen bouwwerk niet is toegestaan volgens het bepaalde in AFDELING 17.5.3.

Artikel 17.37 Anti-dubbeltelregel

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 17.38 Meetbepalingen (artikel 22.24 bruidsschat aangevuld met wijze van meten uit bp)

De waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, worden als volgt gemeten:

a. de afstand tussen bouwwerken onderling: hemelsbreed daar waar deze afstand het kleinst is;
b. de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen: hemelsbreed daar waar deze afstand het kleinst is;
c. de afstand tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel (zijdelingse bouwperceelgrens) en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw: hemelsbreed daar waar die afstand het kleinst is;
d. de bouwhoogte van een bouwwerk: loodrecht vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
e. de diepte van een aan- of uitbouw: hemelsbreed vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;
f. **de dakhelling: de helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;**
g. de goothoogte van een bouwwerk: loodrecht vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
h. de inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning: de inhoud tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen;
i. 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 17.39 Beoordelingsregel waterberging

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel artikel 22.26 wordt alleen verleend als voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, door te voorzien in een bergingscapaciteit van minimaal 20 mm per m^2 verhard oppervlak.

Artikel 17.40 Beoordelingsregel parkeren

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt alleen verleend als bij de beoogde en op basis van dit omgevingsplan voor die locatie toegestane gebruiksactiviteit voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Of daarvan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregels 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013' of het meeste actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 17.41 Algemene regel uiterlijk van bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in artikel artikel 22.7 geldt dat het uiterlijk van de volgende bouwwerken zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel ‘Beeldkwaliteit Hagenvoorde Oost':

a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

Paragraaf 17.5.4.2 Algemene beoordelingsregels voor bouwactiviteiten met een vergunningplicht

Subparagraaf 17.5.4.2.1 Algemene beoordelingsregels voor bouwactiviteiten met een vergunningplicht - ruimtelijke kwaliteit

Artikel 17.42 Algemene beoordelingsregels voor bouwactiviteiten met een vergunningplicht - toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk benodigd is.

Artikel 17.43 Algemene beoordelingsregels voor bouwactiviteiten met een vergunningplicht - ruimtelijke kwaliteit Hagenvoorde Oost

In afwijking van het bepaalde artikel eerste, eerste lid, sub b wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de beleidsregel 'Beeldkwaliteit Hagenvoorde Oost' of diens rechtsopvolger zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 17.44 Inwinning advies uiterlijk van bouwwerken

Voordat wordt besloten op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26, wint het college advies in van de Planadviesraad Ruimtelijke Kwaliteit.

Paragraaf 17.5.4.3 Woning, woongebouw, woonwagen of woonschip bouwen

Subparagraaf 17.5.4.3.1 Woning bouwen - vergunningplicht

Artikel 17.45 Woning bouwen - vergunningplicht - toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen, in stand houden en gebruiken van een woning op de locatie woning bouwen - vergunningplicht - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.46 Woning bouwen - beoordelingsregel voorgevel in voorgevelbouwgrens

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor het bouwen van een woning alleen verleend als de voorgevel van een woning in de voorgevelbouwgrens - Hagenvoorde Oost wordt gebouwd.

2. Als de voorgevel van een woning achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd kan, in afwijking van het eerste lid, de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ook 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; en
   f. de parkeersituatie.

Artikel 17.47 Woning bouwen - beoordelingsregel maximale bouwhoogte

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor het bouwen van een woning op de locatie maximale bouwhoogte woning alleen verleend als de bouwhoogte van de woning op de locatie maximale bouwhoogte woning - Hagenvoorde Oost maximaal de aangegeven hoogte is.

Artikel 17.48 Woning bouwen - beoordelingsregel maximale goothoogte

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor het bouwen van een woning op de locatie maximale goothoogte woning alleen verleend als de goothoogte van de woning op de locatie maximale goothoogte woning - Hagenvoorde Oost maximaal de aangegeven goothoogte is.

Artikel 17.49 Woning bouwen - beoordelingsregel maximale bouwdiepte

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor het bouwen van een woning alleen verleend als de afstand van de voorgevel tot de achtergevel van woningen maximaal 12 meter bedraagt.

Artikel 17.50 Woning bouwen - beoordelingsregel duurzaamheidsmaatregelen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een woning op de locatie wonen grondgebonden - toegestaan - Hagenvoorde Oost wordt ook verleend als:

a. door het aanbrengen van dakisolatie aan de buitenkant van het dak, de maximale bouwhoogte woning als bedoeld in artikel 17.47 wordt overschreden met maximaal 0,25 meter; of
b. door het aanbrengen van gevelisolatie in de vorm van een voorzetgevel of gelijkwaardig alternatief bij een bestaande woning de locatie woning bouwen - vergunningplicht - Hagenvoorde Oost met maximaal 0,25 meter wordt overschreden.

Paragraaf 17.5.4.4 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Subparagraaf 17.5.4.4.1 Bijbehorend bouwwerk bouwen - toegestaan

Subsubparagraaf 17.5.4.4.1.1 Bijbehorend bouwwerk bij een woning bouwen - toegestaan

Artikel 17.51 Bijbehorend bouwwerk bij een woning bouwen - toegestaan - toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk op de locatie bijbehorend bouwwerk bij een woning bouwen - toegestaan - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.52 Bijbehorend bouwwerk bij een woning bouwen - toegestaan

Ter plaatse van de locatie bijbehorend bouwwerk bij een woning bouwen - toegestaan - Hagenvoorde Oost is het bouwen van een bijbehorend bouwwerk toegestaan zonder omgevingsvergunning, indien het bouwwerk in afwijking van en,of in aanvulling op artikel 22.27 en artikel 22.36 voldoet aan de volgende eisen:
a. het bijbehorend bouwwerk kan niet worden aangemerkt als bodemgevoelig gebouw;
b. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 75 m^2.

Subparagraaf 17.5.4.4.2 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht

Artikel 17.53 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht - toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, op de locatie bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.54 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, alleen verleend als:
a. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 75 m^2 bedraagt;
b. de goothoogte van een aan de woning gebouwd bijbehorend bouwwerk niet hoger is dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, tot een maximum van 3,5 meter;
c. de bouwhoogte van een aan de woning gebouwd bijbehorend bouwwerk niet hoger is dan 1,5 m onder de bouwhoogte van de woning, tot een maximum van 6 meter;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk maximaal 3 meter bedraagt;
e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt;
f. de bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied worden gebouwd.

Paragraaf 17.5.4.5 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Subparagraaf 17.5.4.5.1 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen - toegestaan

Subsubparagraaf 17.5.4.5.1.1 Overkapping bij een woning bouwen - toegestaan

Artikel 17.55 Overkapping bij een woning bouwen - toegestaan - toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, in stand houden en gebruiken van een overkapping bij een woning op de locatie 'overkapping bij een woning bouwen - toegestaan - Hagenvoorde Oost'.

Artikel 17.56 Overkapping bij een woning bouwen - toegestaan

Het bouwen, in stand houden en gebruiken van een overkapping bij een woning is toegestaan, indien het voldoet aan de volgende eisen:
a. op de grond staand;
b. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

c. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken inclusief overkappingen bedraagt niet meer dan 75 m^2;
d. de bouwhoogte van een overkapping is maximaal 3 meter.

Subsubparagraaf 17.5.4.5.1.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen - toegestaan

Artikel 17.57 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwen - toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, in stand houden en gebruiken van een overkapping bij een woning op de locatie bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen - toegestaan - Hagenvoorde Oost.

Artikel 17.58 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwen - toegestaan

Ter plaatse van de locatie bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen - toegestaan - Hagenvoorde Oost is het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde toegestaan zonder omgevingsvergunning, indien het in aanvulling op artikel 22.27 voldoet aan de volgende eisen:
a. wanneer een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gebouwd in het achtererfgebied:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
b. wanneer een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gebouwd in de openbare ruimte:
   1. de bouwhoogte van kunstobjecten niet meer bedraagt dan 8 meter;
   2. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen niet meer bedraagt dan 3 meter;
   3. de bouwhoogte van nestelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 8 meter;
   4. de bouwhoogte van speel- en sportvoorzieningen niet meer bedraagt dan 4,5 meter;
   5. de bouwhoogte van overige van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 2,5 meter.

Afdeling 17.5.5 AANLEGACTIVITEITEN

Paragraaf 17.5.5.1 Algemene regels voor aanlegactiviteiten

Subparagraaf 17.5.5.1.1 Regels voor alle aanlegactiviteiten

Artikel 17.59 Regels voor alle aanlegactiviteiten - toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het uitvoeren van aanlegactiviteiten.

2. Onder aanlegactiviteiten als bedoeld in deze afdeling wordt verstaan de (aanleg)activiteiten als bedoeld in Paragraaf 17.5.5.2 tot en met Paragraaf 17.5.5.6.

Artikel 17.60 Regels voor alle aanlegactiviteiten - oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:
a. Archeologische monumentenzorg;
b. Beschermen van archeologische waarden;
c. Behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden;
d. Beschermen en behouden van cultureel erfgoed;
e. Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
f. Beschermen van kabels en leidingen.

Artikel 17.61 Aanlegactiviteiten uitvoeren - toegestaan

De volgende aanlegactiviteiten zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning:
a. activiteiten die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van een bouwactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend op grond van AFDELING 17.5.4;
b. activiteiten in het kader van normaal beheer en onderhoud.

Artikel 17.62 Verbod aanlegactiviteiten in strijd met gebruiksactiviteiten

Het is verboden aanlegactiviteiten uit te voeren waarbij het gebruik van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden niet in overeenstemming is met het bepaalde in AFDELING 17.5.3.

Paragraaf 17.5.5.2 Grondverzetactiviteiten uitvoeren

Subparagraaf 17.5.5.2.1 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - vergunningplicht

Artikel 17.63 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het uitvoeren van grondverzetactiviteiten ter plaatse van de locaties gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost tenzij toepassing kan worden gegeven aan artikel 17.61.

2. Onder grondverzetactiviteiten als bedoeld in deze paragraaf wordt verstaan:
   a. egaliseren,
   b. afgraven,
   c. ontgronden,
   d. ophogen,
   e. diepploegen,
   f. plaatsen van damwanden.

Artikel 17.64 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning grondverzetactiviteiten uit te voeren.

Artikel 17.65 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.64 wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in Paragraaf 17.5.5.7.

Artikel 17.66 Grondverzetactiviteiten uitvoeren - aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Paragraaf 17.5.5.3 Kabel- en leidingactiviteiten

Subparagraaf 17.5.5.3.1 Kabel- en leidingactiviteiten uitvoeren - vergunningplicht

Artikel 17.67 Kabel- en leidingactiviteiten - toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het uitvoeren van kabel- en leidingactiviteiten ter plaatse van de locaties gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost, tenzij toepassing kan worden gegeven aan artikel 17.61.

2. Onder kabel- en leidingactiviteiten als bedoeld in deze paragraaf wordt verstaan het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houden constructies, installaties en apparatuur.

Artikel 17.68 Kabel- en leidingactiviteiten uitvoeren - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning kabel- en leidingactiviteiten uit te voeren.

Artikel 17.69 Kabel- en leidingactiviteiten uitvoeren - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.68 wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in Paragraaf 17.5.5.7.

Artikel 17.70 Kabel- en leidingactiviteiten uitvoeren - aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Paragraaf 17.5.5.4 Bomen en beplanting aanbrengen of verwijderen

Subparagraaf 17.5.5.4.1 Bomen en opgaande beplanting rooien - vergunningplicht

Artikel 17.71 Bomen en opgaande beplanting rooien - toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het rooien van bomen en opgaande beplanting op de locatie gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost, tenzij toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde in artikel 17.61.

2. Onder het rooien van bomen en opgaande beplanting als bedoeld in deze paragraaf wordt verstaan het verwijderen of omhakken van een boom of opgaande beplanting, waarbij tevens het wortelgestel wordt weggehaald.

Artikel 17.72 Bomen en opgaande beplanting rooien - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bomen en opgaande beplanting te rooien.

Artikel 17.73 Bomen en opgaande beplanting rooien - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.72 wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in Paragraaf 17.5.5.7.

Artikel 17.74 Bomen en opgaande beplanting rooien - aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 17.5.5.4.2 Bomen en opgaande beplanting kappen - vergunningplicht

Artikel 17.75 Bomen en opgaande beplanting kappen - toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het kappen van bomen en opgaande beplanting op de locatie gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost, tenzij toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde in artikel 17.61.

2. Onder het kappen van bomen en opgaande beplanting als bedoeld in deze paragraaf wordt verstaan het verwijderen, beschadigen of omhakken van een boom of opgaande beplanting, waarbij het wortelgestel niet wordt weggehaald.

Artikel 17.76 Bomen en opgaande beplanting kappen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bomen en opgaande beplanting te kappen.

Artikel 17.77 Bomen en opgaande beplanting kappen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.76 wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in Paragraaf 17.5.5.7.

Artikel 17.78 Bomen en opgaande beplanting kappen - aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Paragraaf 17.5.5.5 Oppervlakteverharding aanbrengen

Subparagraaf 17.5.5.5.1 Oppervlakteverharding aanbrengen - vergunningplicht

Artikel 17.79 Oppervlakteverharding aanbrengen - toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het aanbrengen van oppervlakteverharding ter plaatse van de locaties gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost, tenzij toepassing kan worden gegeven aan artikel 17.61.

2. Onder oppervlakteverharding aanbrengen als bedoeld in deze paragraaf wordt verstaan:
   a. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden;
   b. het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

Artikel 17.80 Oppervlakteverharding aanbrengen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen aan te brengen.

Artikel 17.81 Oppervlakteverharding aanbrengen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.80 wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in Paragraaf 17.5.5.7.

Artikel 17.82 Oppervlakteverharding aanbrengen - aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Paragraaf 17.5.5.6 Waterhuishoudkundige activiteiten uitvoeren

Subparagraaf 17.5.5.6.1 Waterhuishoudkundige activiteiten uitvoeren - vergunningplicht

Artikel 17.83 Waterhuishoudkundige activiteiten uitvoeren - toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op de locaties gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost, tenzij toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde in artikel 17.61.

2. Onder het uitvoeren van waterhuishoudkundige activiteiten als bedoeld in deze paragraaf wordt verstaan:
   a. het bemalen en/of draineren van gronden;
   b. het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen of ander oppervlaktewater.

Artikel 17.84 Waterhuishoudkundige activiteiten uitvoeren - toepassingsbereik

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning waterhuishoudkundige activiteiten uit te voeren.

Artikel 17.85 Waterhuishoudkundige activiteiten uitvoeren - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.84 wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in Paragraaf 17.5.5.7.

Artikel 17.86 Waterhuishoudkundige activiteiten uitvoeren - aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Paragraaf 17.5.5.7 Beoordelingsregels aanlegactiviteiten

Subparagraaf 17.5.5.7.1 Beoordelingsregels natuur

Artikel 17.87 Beoordelingsregels aanlegactiviteiten - natuur

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel **(zie afd. 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6)** wordt ter plaatse van de locatie gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost alleen verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer natuurwaarden en/of aan de mogelijkheid tot herstel daarvan.

Artikel 17.88 Voorschriften aanlegactiviteiten - natuur

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel (**zie afd. 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6**) kunnen door het college in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden de verplichting tot het uitvoeren van compenserende maatregelen ten behoeve van de natuurwaarden.

B

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

bedrijfsverzamelgebouw - verbod	/join/id/regdata/gm0150/2026/5bef90f7ae0b420ba9aca4dff3a82984/nld@2026-09-30;07481009
beroep en bedrijf aan huis - stad en dorpen - toegestaan - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/de4a84225e9f48feb94120fd8d29825d/nld@2026-10-22;10463990
bijbehorend bouwwerk bij een woning bouwen - toegestaan - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/df0cee6351244ab1b7c402506082f42a/nld@2026-10-22;10463990
bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/aaaed614661849f89ae0ad3db0efa50a/nld@2026-10-22;10463990
bijbehorende voorzieningen - toegestaan - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/313e28af-afd44e9e901a7cbf0a111183/nld@2026-10-22;10463990
bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen - toegestaan - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/8df2714044364e2f98ab5033597c82c8/nld@2026-10-22;10463990
extensieve dagrecreatie - toegestaan - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/046843bb4ecd4e5aa0a2380ca70eb386/nld@2026-10-22;10463990
gebiedstype groen - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/fcefb66f168c4de586b16f69481313ab/nld@2026-10-22;10463990
gebiedstype natuur - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/ae0c316c77734bc7b71be092676bfef4/nld@2026-10-22;10463990
gebiedstype verkeer - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/cf04aef8ba56489b8e775cc05d115480/nld@2026-10-22;10463990
Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/4f861b574f9642efb348761bd13aac4f/nld@2026-10-22;10463990
kleinschalige kinderopvang - toegestaan - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/483af812165b4d42a003ad4036f8577f/nld@2026-10-22;10463990
maximale bouwhoogte woning	/join/id/regdata/gm0150/2026/e039258785344535aef8b0fdabfe01f4/nld@2026-10-22;10463990
maximale bouwhoogte woning - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/7a666e1ef6cb452ebedf8aebe701f785/nld@2026-10-22;10463990
maximale goothoogte woning	/join/id/regdata/gm0150/2026/0b35597f85cd46da9b3a14cf5580ac54/nld@2026-10-22;10463990
maximale goothoogte woning - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/1c4b9e0447fa41a79aa1d9b83e0c48e1/nld@2026-10-22;10463990

maximum aantal wooneenheden - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/d89267704a0b48bc9ea39340aff110a3/nld@2026-10-22;10463990
opslag- en garageboxen - verbod	/join/id/regdata/gm0150/2026/d3c9b5c98a5245f59c21a276197d74b0/nld@2026-09-30;07481009
overkapping bij een woning bouwen - toegestaan - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/36a4c2fe3cb14a2ca60dcea90f2fd475/nld@2026-10-22;10463990
voorgevelbouwgrens - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/e137860fe3d54c25929346bcdb36e459/nld@2026-10-22;10463990
wonen grondgebonden - toegestaan - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/e9699c87e45144cf81d052705f6e576e/nld@2026-10-22;10463990
woning bouwen - vergunningplicht - Hagenvoorde Oost	/join/id/regdata/gm0150/2026/6d4e8315c6914afa9aa7448ab940142f/nld@2026-10-22;10463990

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering /join/id/pubdata/gm0150/2026/2a10cd9737984ed8a3c91003580403a4/nld@2026-10-22;10463990

Motivering

1 Motivering

In de bijlage bij het besluit vindt u de Motivering.