

Actualisering overige bestemmingsplannen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Europees- en rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie	49
4.1 Beheervisie	49
4.2 Nieuwe ontwikkelingen	54
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	57
5.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	57
5.2 Milieu-aspecten	65
5.3 Leidingen en kabels	83
5.4 Waterhuishouding	83
5.5 Verkeer en parkeren	84
5.6 Sociale veiligheid	85
Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten	87
6.1 Inleiding	87
6.2 RO Standaarden 2008	87
6.3 Planopzet	88
6.4 Handhaving	96
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	97
7.1 Inleiding	97
7.2 Economische uitvoerbaarheid	97
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	98
Bijlagen bij de toelichting	99
Bijlage 1 Cultuurhistorie	101

Bijlage 2	Archeologie	125
Planregels		163
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		165
Artikel 1	Begrippen	165
Artikel 2	Wijze van meten	173
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		175
Artikel 3	Agrarisch	175
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	186
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden	200
Artikel 6	Bedrijf	212
Artikel 7	Bedrijf - Nutsvoorziening	214
Artikel 8	Cultuur en ontspanning	215
Artikel 9	Cultuur en ontspanning - Speeltuin	216
Artikel 10	Detailhandel	217
Artikel 11	Gemengd	219
Artikel 12	Groen	222
Artikel 13	Landhuis	224
Artikel 14	Maatschappelijk	229
Artikel 15	Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum	231
Artikel 16	Maatschappelijk - Ziekenhuis	233
Artikel 17	Sport	235
Artikel 18	Verkeer	237
Artikel 19	Verkeer - Parkeerterrein	239
Artikel 20	Verkeer - Railverkeer	240
Artikel 21	Verkeer - Verblijfsgebied	242
Artikel 22	Water	244
Artikel 23	Wonen	245
Artikel 24	Wonen - Garageboxen	248
Artikel 25	Wonen - Gestapeld	249
Artikel 26	Wonen - Woonwagenstandplaats	251
Artikel 27	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	253
Artikel 28	Waarde - Groeiplaats boom	256
Artikel 29	Waterstaat - Waterkering	257
Hoofdstuk 3 Algemene regels		259
Artikel 30	Anti-dubbeltelregel	259
Artikel 31	Algemene bouwregels	260
Artikel 32	Algemene gebruiksregels	261
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	262
Artikel 34	Algemene afwijkingsregels	263
Artikel 35	Algemene wijzigingsregels	264
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		267
Artikel 36	Overgangsrecht	267
Artikel 37	Slotregel	269
Bijlagen bij de regels		271

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	271
Bijlage 2	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	291
Bijlage 3	Staat van horeca-activiteiten	297

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Deventer is bezig haar bestemmingsplannen te actualiseren. In het convenant "De Ruimte op Orde" dat op 4 april 2002 is ondertekend, hebben de provincie Overijssel en de gemeente afgesproken dat alle bestemmingsplan in 2012 actueel en digitaal uitwisselbaar zijn. Hiertoe is door de gemeente een plan van aanpak opgesteld. Alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd door middel van een "wijkwijze-aanpak".

Met het bestemmingsplan "Actualisering overige bestemmingsplannen" worden de laatste bestemmingsplannen van de gemeente geactualiseerd. Het plangebied van het bestemmingsplan is een verzameling van gebieden die op dit moment nog niet actueel is, verspreid over de hele gemeente. Deze gebieden zijn eerder buiten andere actualiseringplannen gehouden omdat er op korte termijn ontwikkelingen waren voorzien. Deze ontwikkelingen zijn tot op heden niet uitgevoerd om diverse redenen. Ook bevat het plan een aantal reparaties van plannen waar goedkeuring aan is onthouden, of die vernietigd zijn na uitspraak van de Raad van State.

De gebieden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn:

- Rivierenwijk
- Park Zandweerd
- Brinkgreven
- Driebergenbuurt en Rode Dorp
- Dortherbeek
- Gebied ten zuiden van de Sportvelden Diepenveen
- Texaco N348
- Westenberg
- T&D

Met dit nieuwe bestemmingsplan zorgt de gemeente ervoor dat de hele gemeente op 1 januari 2013 voor haar hele grondgebied actuele bestemmingsplannen heeft die digitaal raadpleegbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

In het gebied spelen diverse ontwikkelingen. Omdat deze ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn is er voor gekozen deze niet in dit bestemmingsplan op te nemen. Op het moment dat er concrete plannen zijn dan zullen deze, indien ze in strijd zijn met dit bestemmingsplan, een eigen planologische procedure moeten doorlopen.

Als blijkt dat de ontwikkelingen het onderhavige bestemmingsplan 'inhalen', dan kan er voor gekozen worden om deze deelgebieden te verwijderen uit dit bestemmingsplan.

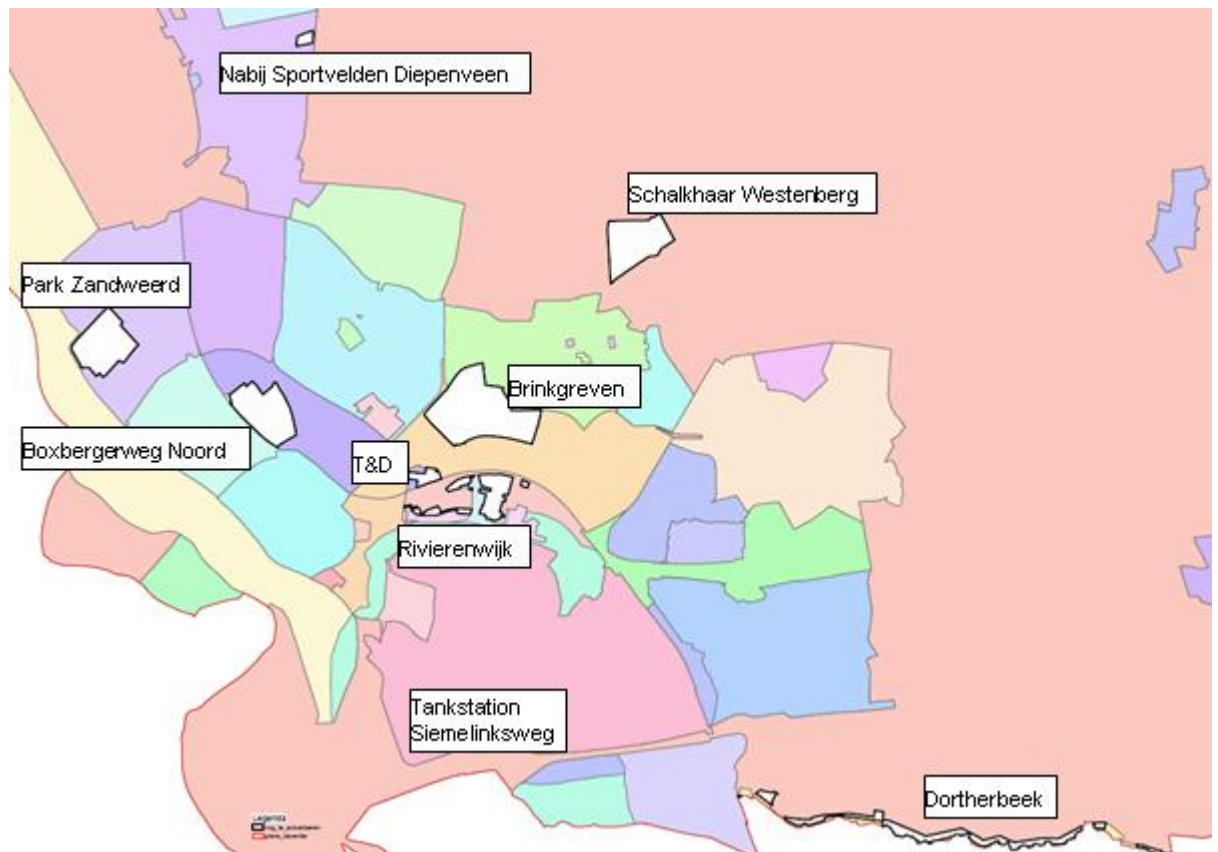
1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Beschrijving ligging

Zoals in § 1.1 al is opgemerkt, bestaat het plangebied uit diverse gebieden.

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



Globale ligging plangebied "Actualisering overige bestemmingsplannen"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven gelden 11 bestemmingsplannen, welke bijna allemaal ouder zijn dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen' vervangt en/of repareert (al dan niet deels) de volgende bestemmingsplannen:

- Rivierenwijk 1985 (vastgesteld 24-11-1986, goedgekeurd 14-7-1987)
- Zwolsewijk Noord 1975 (vastgesteld 27-5-1974, goedgekeurd 12-12-1978)
- Zwolsewijk Noord 1975 herziening sportvelden (vastgesteld 25-8-1980, goedgekeurd 8-4-1981)
- Rioolwaterzuiveringsinrichting (vastgesteld 16-9-2002, goedgekeurd 29-11-2002)
- Rielerenk (vastgesteld 28-4-1996, goedgekeurd 25-9-1996)

- Boxbergerweg Noord 2001 (vastgesteld 16-9-2002, goedgekeurd 1-4-2003)
- Buitengebied Deventer 2000 (vastgesteld 27-1-2003, goedgekeurd 2-9-2003)
- Sportcomplex Boxbergerweg/Schuurmansweg (vastgesteld 22-05-1986, goedgekeurd 9-12-1986, uitspraak ABRS/ Kroonbesluit 17-10-1988)
- Colmschate-Zuid (vastgesteld 27-8-2008, goedgekeurd 7-4-2009)
- Westenberg-Buiten (vastgesteld 22-11-2004, goedgekeurd 13-6-2005, uitspraak ABRS/ Kroonbesluit 14-6-2006)
- Voorstad-Oost II (vastgesteld 29-3-1983, goedgekeurd 3-7-1984)

1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

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

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

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

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Rivierenwijk

2.2.1.1 Ruimtelijke structuur

De Rivierenwijk heeft een betrekkelijk geïsoleerde ligging, ondanks de nabijheid van het stadscentrum en de aanwezigheid van hoofdontsluitingswegen. Aan de noordzijde vormt het spoor een barrière. Ruimtelijk gezien is de Amstellaan de grens tussen twee te onderscheiden gebieden. Voor de Amstellaan is een project in voorbereiding waarmee twee ongelijkvloerse kruisingen worden aangelegd om de twee wijkdelen te verbinden. Dit plandeelgebied betreft met name de oostkant van de Amstellaan. Aan de oostkant van de wijk wisselen hoogbouw (portiekflats) en laagbouw (rijwoningen) elkaar af. Door de aanwezigheid van (portiek)flats is er relatief veel openbaar groen in de wijk.

De Rivierenwijk is gebouwd volgens planningsprincipes uit verschillende tijdsperiodes in de twintigste eeuw. Het westelijk deel van deze wijk is begin 1900-1930 gerealiseerd in de eerste "schil" buiten de grachten van de oude stad. Na de Tweede Wereldoorlog werd de wijk verder uitgebreid. Hierbij werd het principe van herhaalde stempelpatronen gebruikt. Ook het uitgangspunt om verschillende functies te scheiden is in die periode doorgevoerd. Een belangrijk verschil met het bestaande, oudere deel van de wijk is de dichtheid. Na de Tweede Wereldoorlog moesten op korte termijn veel mensen gehuisvest worden. Dit heeft geleid tot een groot aantal portiekflats, afgewisseld met laagbouw in de vorm van rijwoningen.

2.2.1.2 Functionele structuur

Wonen

Het plandeelgebied bestaat grotendeels uit de functie wonen. Dit betreft een aantal portiekflats en diverse rijwoningen. Aan de Grevelingenstraat staan een aantal bungalows met één bouwlaag. Een aantal portiekflats aan de Maasstraat, zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van de Amstellaan, zijn gesloopt in het kader van de herstructurering van de wijk.

Aan de Oude Bathmenseweg is een woonwagenstandplaats voor vier woonwagens.

Maatschappelijke en sociale voorzieningen

Aan de Merwedestraat 2-4 is een basisschool OBS De Snippeling (Circuitschool). Aan de Oude Bathmenseweg is het buurthuis/speelvereniging De Ark gevestigd. De Wijkwinkel is gehuisvest in het pand aan de Spuistraat 48. Aan de Grevelingenstraat staat het kerkgebouw de Oase.

Groen en recreatie

De zone langs het spoor kenmerkt zich door een groene structuur. Ook ligt de Holterkolk in het plandeelgebied.

Aan Holterkolk / Deltalaan staat een eikenrij bestaande uit een groot aantal zomereiken (*Quercus robur*) en een aantal wintereiken (*Quercus petraea*).

2.2.2 Park Zandweerd

2.2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plandeelgebied maakt onderdeel uit van de buurt Zandweerd-Noord. Deze wijk wordt gekenmerkt door een het oorspronkelijke volgens CIAM principes ontwikkeld stedenbouwkundige plan, waarop incidentele wijzigingen en aanvullingen zijn aangebracht. CIAM staat voor een geplande stad met gestandaardiseerde woningen en functiescheiding per gebied: werk, thuis, recreatie. Tijdens het vierde CIAM congres (1933) wordt echter gepleit voor een rigide, functionele stad met hoge, ver uiteen geplaatste flats. Tussen de wijken en de blokken groene zones. Hierop volgt overigens in 1956 de onvermijdelijke reactie: angst voor isolatie en uiteenvallen van gemeenschap: men wilde Modernisme maar niet langer in een stedelijk landschap dat vijandig was ten opzichte van sociale harmonie. Voorbeelden hiervan zijn de kunstijsbaan (gesloten in 1992) en de sporthal (opgericht in 1967, gesloopt in 2009). Kenmerkend voor de wijk is de sterk vormgegeven structuur die veel (lage) hoogbouw kent, waarbij telkens ensembles van flats bij elkaar staan. Dit wisselt zich af met laagbouw. Groen speelt een zeer belangrijke rol in de ruimteverdeling en zorgt voor een grote kwaliteit in de wijk.

Te noorden van het plandeelgebied liggen restanten van een oude hank. Deze hank is een relict van het rivierenlandschap. De laagte van de hank is nog goed te herkennen. Het gebied was onderdeel van een historische verbinding van de stad (van hogere gronden naar de uiterwaarden).

2.2.2.2 Functionele structuur

Wonen

In het plandeelgebied zijn geen woningen gevestigd. Wel is aan de Sportveldenlaan een woonwagendstandplaats voor vier woonwagens.

Maatschappelijk

Aan de Brederodelaan is het orthopedagogisch dagcentrum 't Lantaamtje gevestigd.

Sport

Op het sportterrein van de Zandweerd zijn zes verenigingen gevestigd. Het gaat om de vier voetbalverenigingen Sportclub Deventer, C.S.V. De CJV-ers, Sallandia en WWV. Verder zijn er een modelautoclub DMC RC Hot Wheels en de Drumfanfare DSV Actief gevestigd.

Aan de Rubensstraat was de sporthal Zandweerd gevestigd. Deze is hal is in 2009 gesloopt.

Groen en recreatie

Het oude IJbaanterrein kent een divers gebruik. Het terrein is, in afwachting van woningbouwontwikkeling, in gebruik genomen door buurtbewoners. Er is een buurtmoestuin, het terrein wordt gebruikt om op te spelen en er worden feestjes en (culturele) bijeenkomsten georganiseerd. Tevens worden er educatieve bijeenkomsten georganiseerd. Er zijn plannen om bepaalde functies uit te breiden of toe te voegen, zoals een kleinschalige boomgaard en een

bijen/mindertuin.

Buiten het Oude Ijsbaanterrein is veel groen dat valt binnen het structuurgroen. Aan de rand van de oude ijsbaan, grenzend aan de Rubensstraat bevindt zich een eikengroep. De groep bestaat diverse bomen maar 6 eiken (3 moseiken (*Quercus cerris*) en 3 zomereiken (*Quercus robur*)) zijn als beschermenswaardig aan te merken. Aan de Rubensstraat zelf is een rij van 5 iepen als beeldbepalend aan te merken. Ook is er een robuuste groenstructuur rondom het sportpark Zandweerd.

Verkeer

Het meest opvallende verkeerselement in deze buurt is de parkeerplaats. De overige verkeerselementen zijn woonstraten waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Ook zijn enkele voet/fietspaden in het gebied aanwezig.

De buurt wordt ontsloten door buslijn 3 met haltevoorzieningen aan de Hobbemastraat.

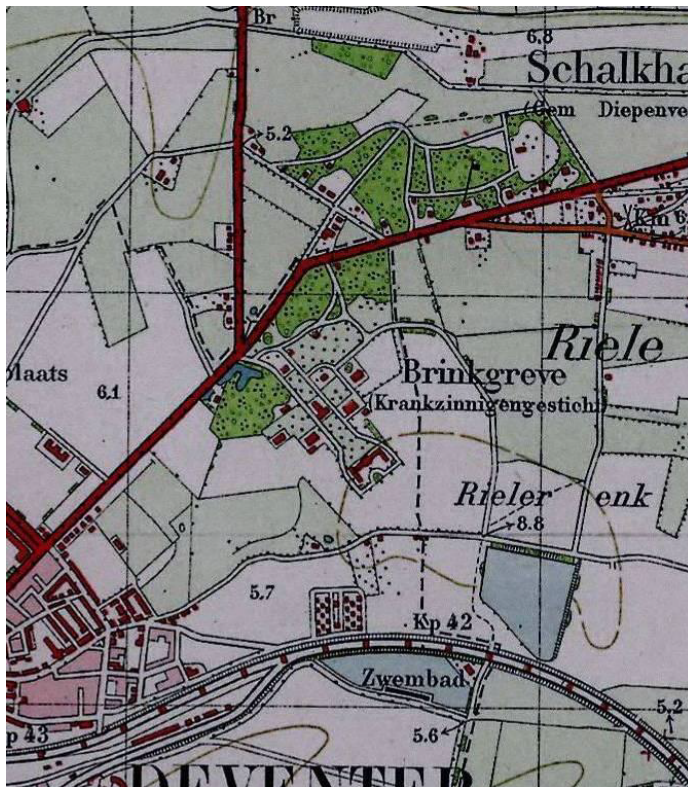
2.2.3 Brinkgreven

2.2.3.1 Ruimtelijke structuur

Het psychiatrisch ziekenhuis Brinkgreven is gevestigd op voormalig landgoed Brinkgreven. Dit terrein is in 1874 aangekocht en in 1892 uiteindelijk bebouwd. Eind 19e eeuw maakte Leonard Springer een totaalplan voor Brinkgreven. De komst van het ziekenhuis heeft grote invloed gehad op hoe het terrein er uit ziet: voor de instelling zijn vele paviljoenen gebouwd. De veranderde inrichting is al duidelijk waar te nemen als kaarten uit 1866 en 1933 naast elkaar worden gelegd. Ook zijn er gebouwen voor activiteiten, kantoren en een polikliniek bijgebouwd.



Brinkgreven op de kaart uit 1866 (kaart 394).



Brinkgreven in 1933 (kaart 394).

Ten oosten van het Brinkgreventerrein ligt de Rielereenk. De Rielereenk is een gebied dat als geheel de verbinding vormt tussen Deventer en de Vijfhoek. Het deel dat is opgenomen in dit plandeelgebied betreft het deel tussen het Deventer Ziekenhuis en het Brinkgreventerrein. Dit deel kenmerkt zich door de openheid.

2.2.3.2 Functionele structuur

Maatschappelijk

In het plandeelgebied ligt het psychiatrisch ziekenhuis Brinkgreven.

Groen

Het deel van de Rielereenk is onderdeel van een kenmerkende groenstructuur. Op het terrein van Brinkgreven staan verschillende monumentale solitairbomen en boomstructuren. In totaal gaat het om 47 beschermenswaardige bomen. Het betreft 5 beuken, een treurbeuk, 20 zomereiken, een paardenkastanje, 18 Hollandse linden en 2 Japanse notenbomen.

2.2.4 Driebergenbuurt en Rode Dorp

2.2.4.1 Ruimtelijke structuur

Het gebied bestaat uit een aantal verschillende buurten. Dit zijn 'Het Rode dorp', de 'Driebergenbuurt' en het 'Burgersdijkje'.

Het Rode dorp is een woonbuurt die rond 1916 werd gebouwd. De buurt is ruwweg gelegen tussen de Boxbergerweg, de Diepenveenseweg, de Hoge Hondstraat en de spoorlijn

Deventer-Zwolle. De wijk telde na voltooiing zo'n 680 woningen, waarvan zo'n 110 met winkel of ander bedrijfje aan huis. Het zijn naar huidige maatstaven kleine rijtjeshuizen en bijna allemaal huurwoningen. In 1974 werd een forse renovatie voltooid. Onder meer werd aan de achterzijde van veel huizen een nieuwe keuken plus natte cel en een schuurtje gebouwd. Het Rode Dorp ontleent haar naam aan de rode dakpannen.

De Driebergenbuurt is een woonbuurt die in 2001 is geherstructureerd. Bij de herstructurering zijn het Bijltje en de Moerakkerstraat in elkaars verlengde gelegd. Hiermee is helderheid gecreëerd in de straatprofielen en de straatrichtingen, waardoor ruimtelijke samenhang wordt bereikt. De spoorzone is een belangrijk oriëntatiepunt in de buurt. De kastanjabomen langs het spoor verbinden de Boxbergerweg met Het Nieuwe Plantsoen. De spoorzone doet dienst als ecologische zone. Ook door het aanleggen van een parkzone aan de Klinkenbeltsweg wordt Het Nieuwe Plantsoen de buurt ingetrokken en ontstaat een ruimtelijke overgang tussen de woonbuurt en Het Nieuwe Plantsoen.

De woningen zijn gerealiseerd met platte daken. De ruimte bestaat om de woningen uit te breiden door middel van op- en uitbouwen.

Aan de Boxbergerweg zijn een aantal appartementengebouwen opgericht, waarbij tevens ruimte is voor bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Het buurtje Burgersdijkstraat bestaat uit rijwoningen met een groot, groen middengebied. De buurt is bereikbaar via de Boxbergerweg, maar ook vanaf de Ceintuurbaan via de Middelweg.

2.2.4.2 Functionele structuur

Wonen

In het gebied Driebergenbuurt en Rode Dorp is de hoofdfunctie wonen. Over het algemeen zijn er in het gebied rijwoningen aanwezig, met op een aantal plekken op de hoeken van de rij een duplexwoning. Aan de Boxbergerweg zijn een aantal appartementencomplexen gevestigd. Op een aantal locaties is studentenhuisvesting aanwezig.

Bedrijven

Aan de Ooievaarstraat 42 was een drukkerij gevestigd. Deze is in 2012 afgebrand. Het pand aan de achterkant van de fietsenwinkel, aan de Ooievaarsstraat huisvest de werkplaats behorend bij de fietsenwinkel.

Detailhandel

In de wijk zijn diverse detailhandelsvestigingen aanwezig, met name aan de doorgaande wegen. Zo zijn er een fietsenwinkel, een bloemenwinkel, een audicien, een verfwinkel en een ijssalon.

Horeca

In het plandeelgebied zijn een twee cafetaria gevestigd. Aan de Boxbergerweg zit een café.

Maatschappelijke en sociale voorzieningen

Op de hoek Hoge Hondstraat / Schurenstraat is een gezondheidscentrum gevestigd. Hier zijn een tandarts, een huisarts en een apotheek in gehuisvest, maar ook een vestiging van de GGD en Pactum jeugdzorg & educatie. Aan de Tabakswal is een basisschool gevestigd. Aan de Tabaksstraat zit een peuterspeelzaal. Aan de Werkluststraat is een buurthuis 'Het Enkhuis' gevestigd. Verder zijn in het gebied een postduivenvereniging en een biljartvereniging gevestigd.

Sport

Aan de Boxbergerweg is een sportschool gevestigd.

Groen en recreatie

Het plandeelgebied grenst aan Het Nieuwe Plantsoen (ontworpen door Leonard Springer). Tussen de Klinkenbeltsweg en de Roelofveldstraat is een overgang van Het Nieuwe Plantsoen richting de wijk gecreëerd door een groene uitloper tussen deze twee straten aan te leggen.

Een andere opvallende groenstructuur is de locatie aan de A.J. Vitringastraat / Hillesumstraat. Op dit terrein is ook een speeltuin aanwezig.

Langs de Middelweg is een groenstructuur langs het spoor aanwezig die onder andere bestaat uit een rij met 21 witte paardenkastanjes (*Aesculus hippocastanum*). In deze zone langs het spoor staan ook enkele speeltoestellen.

Op het Schoolplein aan de Enkdwarsstraat, een vrij stenige buurt, staan 4 beeldbepalende grote bomen. Het zijn 3 lindebomen (*Linde Tilia europaea*) en 1 Paardenkastanje (*Paardenkastanje Aesculus hippocastanum*).

Verkeer

Het plandeelgebied wordt ontsloten via ontsluitingswegen als de Hoge Hondstraat, de Diepenveenseweg (beide 50 km/u) en de Boxbergerweg. In het gehele plandeelgebied geldt de maximumsnelheid van 30 km/u.

De buurt wordt ontsloten door diverse buslijnen met haltevoorzieningen aan de Hoge Hondstraat en de Diepenveenseweg.

2.2.5 Dortherbeek

2.2.5.1 Ruimtelijke structuur

De Dortherbeek ontspringt enkele kilometers ten noorden van Lochem en stroomt in westelijke richting en mondt ter hoogte van Deventer uit in de Schipbeek.

De beek wordt grotendeels gevoed vanuit zijbeken en kwelwater. De beek is in de vorige eeuw recht getrokken, waardoor de beek nu een golvend karakter heeft. Voorheen was dit een sterk meanderende beek. De oorspronkelijke loop is nog terug te vinden in de begrenzing tussen de gemeenten Lochem en Deventer.

De gronden rondom de beek zijn grotendeels in gebruik als landbouwgebied. Het landschap kan gekenmerkt worden als een fier- en matenlandschap. Op drie plekken kan de beek met bruggen worden overgestoken.

De beek is in ontwikkeling tot ecologische verbindingzone en moet de verbinding gaan vormen tussen de landgoederen Ampsen - Verwolde - Huize Dorth en vervolgens naar de IJsseluitwaarden. De zone moet geschikt zijn als leefgebied voor amfibieën en kleine zoogdieren.

2.2.5.2 Functionele structuur

Agrarisch

De gronden in het plandeelgebied zijn met name in gebruik als landbouwgrond.

Overig

In het plandeelgebied is een deel van het landgoed 'Oxe' gelegen. Het gebruik van deze gronden is echter wel agrarisch.

Water

De Dortherbeek zelf ligt ook voor een klein deel in het plandeelgebied.

2.2.6 Gebied ten zuiden van de Sportvelden Diepenveen

2.2.6.1 Ruimtelijke structuur

Het betreft een groen gebied aan de Boxbergerweg ten noorden van het dorp Diepenveen. Het gebied ligt tussen een woongebied en sportvelden.

2.2.6.2 Functionele structuur

In dit gebied komen twee functies voor. Het wordt agrarisch gebruikt, danwel gebruikt voor het (hobbymatig) weiden van dieren.

2.2.7 Texaco

2.2.7.1 Ruimtelijke structuur

Het verkooppunt voor motorbrandstoffen ligt aan de Siemelinksweg nabij de oprit van de A1, afslag Deventer Oost. Het tankstation grenst aan het bedrijventerrein Handelspark de Weteringen.

2.2.7.2 Functionele structuur

Bedrijven

In dit plandeelgebied is uitsluitend een verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief de verkoop van LPG gevestigd. Ook is er een autowasstraat en wasplaats.

2.2.8 Westenberg

2.2.8.1 Ruimtelijke structuur

De omgeving van het gebied wordt gevormd door een open agrarisch landschap. Grenzend aan de noord- en de oostzijde van het deelgebied liggen weidse open akkers. De rafelige bosrand, gevormd door het bos aan de Oerdijk, houtopstanden aan de Zandwetering, beplanting rond het asielzoekerscentrum en het bosachtige Wechelerveld begrenzen de ruimte. Het terrein is omgeven door hekwerken en beplanting. Vanuit de omgeving heeft het gebied een groene uitstraling.

Het oostelijk deel van het deelgebied is ingericht als woningbouwlocatie met een sporthal.

2.2.8.2 Functionele structuur

Wonen

In het gebied zijn circa 113 woningen opgericht in 2004/2005. Het betreft 2-onder-1 kap woningen en enkele vrijstaande en geschakelde woningen. Verder staan aan de Frieswijkerweg nog een aantal woningen.

Bedrijven

Bij de entree van de wijk is een hal gevestigd die gebruikt wordt voor opslag.

Maatschappelijk

Het westelijke deel van het plandeelgebied is in gebruik als opvangcentrum voor asielzoekers. In het plandeelgebied is verder een kinderdagverblijf gevestigd.

Sport

In het gebied is een sporthal gevestigd.

Groen en recreatie

In het noorden van het plandeelgebied bevindt zich een groot veld dat mede gebruikt wordt voor sportieve en recreatieve doeleinden. Dit veld is de voormalige stormbaan van het kazernecomplex.

Het groen in het woongebied wordt gevormd door beplanting langs de hoofdontsluitingsweg, enige beplanting op de grens van het plandeelgebied naar het omliggende agrarisch gebied en het groen aan weerszijden van de berm-sloot. Het groen langs de hoofdontsluitingsweg wordt gevormd door een hoogopgaande transparante bomenrij.

Tussen de sporthal en de Compagniestraat ligt een veldje dat in gebruik is als voetbalveldje.

Het asielzoekerscentrum is omgeven door bomen. Deze groenstructuur is belangrijk voor de regionale groenstructuur en het landschap en ecologie.

In het noordwesten grenst het plandeelgebied aan het Wechelerveld.

Verkeer

Het gebied wordt begrensd door de Frieswijkerweg en de Spanjaardsdijk. De woonwijk wordt ontsloten via de Spanjaardsdijk. In de woonwijk geldt een 30km/u zone.

Het plandeelgebied is bereikbaar met het openbaar vervoer door buslijn 4.

2.2.9 T&D

2.2.9.1 Ruimtelijke structuur

Thomassen & Drijver (T & D) werd opgericht in 1919. In 1965 ontstond Thomassen & Drijver-Verblifa uit een fusie van T & D met De Verenigde Blikfabrieken (Verblifa). Vanaf circa 1928 was de blikfabriek Thomas & Drijver Verblifa onder andere gevestigd op de locatie Veenweg/Rielerweg. Het bedrijf had ter plaatse een drukkerij en verffabriek/lakkerij met laboratorium opgericht. De bedrijfsmatige activiteiten zijn in 1997 gestaakt, waarna de gebouwen dienden voor opslag en kleine bedrijfsactiviteiten.

In december 2002 zijn de oude lege panden van T & D door brand volledig in de as gelegd. In de tijd erna zijn alle gebouwen op het terrein gesloopt. In 2009-2010 heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Sindsdien is het een braakliggend terrein.

Woningbouwcorporatie Rentreë is van plan om, in samenwerking met de gemeente Deventer, het gebied te ontwikkelen tot woonwijk.

plannen



De voormalige bedrijfsgebouwen op het T&D terrein

2.2.9.2 Functionele structuur

De huidige functie van het T&D terrein is braakliggend terrein.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Europees- en rijksbeleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud. Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. In het bestemmingsplan spelen geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zullen de onderwerpen Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJselmeergebied en Duurzame verstedelijking opgenomen worden in het Barro.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Conclusie

Een deel van het plandeelgebied ligt in de Ecologische hoofdstructuur. Aangezien het gaat om een conserverend plan en er geen ontwikkelingen plaats vinden, hoeft niet verder getoetst te worden aan de regels van het Barro. Voor het overige spelen in het voorliggende bestemmingsplan geen nationale belangen.

3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

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

Conclusie

De kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit de Kaderrichtlijn doorgewerkt in het gemeentelijk beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.2.4 Het Nationaal Waterplan

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

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

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

Conclusie

Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

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

Ruimtelijke ordening

Wonen

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

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave

eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur, sport) geconcentreerd dient te worden in stedelijke netwerken.

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

Bedrijven

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

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

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

Buitengebied

Het gebied rond Deventer is bijzonder. De Provincie Overijssel heeft zich tot doel gesteld dit bijzondere gebied met haar vloeiende overgang van IJssel, landgoederen, zandweteringen en het 'wilde hart' te versterken.

Om dit doel te bereiken zijn ontwikkelingsperspectieven opgesteld waarbij als algemeen uitgangspunt is gesteld dat het landschap behouden en versterkt moet worden en het realiseren van de zogenaamde groen-blauwe hoofdstructuur samen gaat met de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Conform de sturingsfilosofie van de Provincie Overijssel is ontwikkeling van de Groene omgeving niet langer gebonden aan strikte voorschriften van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De Provincie biedt ruimte aan economische dynamiek en de bevordert de ruimtelijke kwaliteit. Meervoudig ruimtegebruik wordt dan ook gestimuleerd met creatieve 'en-en'-oplossingen. Naast de bescherming van kwaliteiten staat de provincie voor het benutten van ontwikkeling en dynamiek voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling (dus boerenbedrijf, recreatieoedememing, knooperf, etc.) de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven, zoals hierboven geschetst en de speciaal opgestelde Catalogus Gebiedskenmerken bepalend zijn. Gemeente Deventer krijgt handelingsvrijheid als deze benadering wordt doorvertaald naar de gemeentelijke structuurvisie en bestemmingsplannen.

Waterhuishouding

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse waterthema's. Deze worden hierna per thema besproken.

Veiligheid

Bij veiligheid worden onderscheiden: bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast.

Bij de bescherming tegen overstroming gaat het om het geven van ruimte aan het hoofdafvoersysteem, om het in stand houden van veilige waterkeringen en om inrichtingsmaatregelen in laaggelegen gebieden. Concreet is dit naar gebieden uitgewerkt:

- Periodiek toetsen of de waterkeringen voldoen aan de gestelde normen en zonodig verbeteringsmaatregelen laten nemen. De veiligheid tegen overstroming is voor de primaire en regionale keringen normstellend bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Ruimte gegeven aan de grote rivieren IJssel, Vecht en Zwarte Water. De afvoerfunctie van het winterbed van de rivieren is normstellend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Wateroverlast

Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt voor de regionale watersystemen concreet op gebiedsniveau:

- de primaire watergebieden, die bij stedelijke gebieden zijn aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging in extreme situaties worden vrijgehouden van ontwikkelingen, die de wateropvangfunctie belemmeren. Het belang van het water is normstellend.
- bij ruimtelijke ontwikkeling langs "essentiële waterlopen" wordt rekening gehouden met behoud van de afvoerfunctie en mogelijkheden voor vergroten van de afvoercapaciteit. Alle ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden in het licht van het water.

Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap

In de hieronder aangegeven gebieden wordt het waterbeheer afgestemd op het grondgebruik. Meer specifiek geldt voor watercondities het volgende:

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingzones)

In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS.

- Oppervlaktewaterlichamen KRW

De ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen (KRW) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (stand still vereiste).

Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen

- Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Op 26 locaties in Overijssel wordt grondwater voor drinkwatervoorziening aan de bodem onttrokken. Deze moeten afdoende worden beschermd. Er worden beperkingen gesteld aan activiteiten en ruimtelijke functies in het zgn. grondwaterbeschermingsgebied en in mindere mate in het zgn. intrekgebied. Activiteiten en functies die de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloeden worden geweerd of er moeten voorzieningen worden getroffen. Het belang van het water is hier normstellend.

- Het diepe watervoerende pakket in Salland

Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Met genoemd beleid moet met name bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

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

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elke bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is.

Ruimtelijke ordening

Wonen

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

Daarnaast wordt sterk gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

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

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

Bedrijven

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

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

Buitengebied

Uitgangspunt is dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is en dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De verordening staat vestiging van nieuwe agrarische bouwpercelen en het oprichten van nieuwe recreatiewoningen toe onder stringente voorwaarden.

Bestemmingsplannen voor gebieden die als landbouwontwikkelingsgebied zijn opgenomen in het Reconstructieplan gaan vergezeld van een toelichting dan wel onderbouwing, waaruit blijkt op basis van welke gegevens, waarderings- en afwegingen tot vaststelling is besloten, een en ander in overeenstemming met de vereisten van het Reconstructieplan Salland-Twente.

Waterhuishouding

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

In IPO-verband zijn afspraken gemaakt over inhoudelijke afstemming van waterverordeningen van provincies die te maken hebben met provinciegrensoverschrijdende waterschappen. Afsproken is dat provincies waarin het kleinste deel van het grondgebied van het waterschap valt, de verordening overneemt van de provincie waarin het grootste deel van het grondgebied van het waterschap valt. Voor Deventer betekent dit dat in het gebied van waterschap Veluwe (de Hoven e.o.) en waterschap Rijn & IJssel (Bathmen e.o. en het gebied ten zuiden van de Schipbeek) de Waterverordening van de provincie Gelderland geldt.

Drinkwaterbescherming

Voor het ruimtelijk ordeningsbeleid is het uitgangspunt dat het risico op vervuiling van het grondwater binnen grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden wordt tegengegaan. Er zijn daartoe bepalingen opgenomen die risicovolle activiteiten weren en ruimte bieden voor

ontwikkelingen die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater.

Watergebiedsreservering

Door klimaatverandering neemt de kans op overstroming en wateroverlast toe. Daarom zijn primaire watergebieden aangewezen, die water in extreme situaties kunnen bergen om overlast in andere gebieden te voorkomen. In deze gebieden mag worden gebouwd mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast.

Gebieden met risico op overstroming zijn gebieden die omgeven zijn door primaire waterkeringen en waar bij een doorbraak het risico bestaat dat het gebied onder water loopt.

De verordening schrijft voor dat voor alle gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparaagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen (zie paragraaf 3.4.6 Overstromingsrisico).

Voor essentiële waterlopen geldt dat er aan weerszijden een strook van 100 m wordt aangewezen die er voor moet zorgen dat dit gebied gevrijwaard wordt van ontwikkelingen die nu en in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het waterafvoerend en waterbergend vermogen van deze waterlopen.

Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning

Het is verboden om in de beschermingsgebieden van (openbare) drinkwaterwinningen schadelijke stoffen te gebruiken en/of handelingen te verrichten, die de grondwaterkwaliteit kunnen aantasten, zonder beschermende maatregelen of voorzieningen te treffen. Het betreft hier waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones.

Normering

In de Omgevingsverordening 2009 worden normen vastgelegd voor regionale waterkeringen en voor wateroverlast. Regels zijn opgesteld voor het beheer van het watersysteem en voor beheer en instandhouding van vaarwegen. De Provincie heeft een register opgesteld voor registratie van grondwateronttrekking en infiltratie.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Met voorgaand beleid moet met name bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Met voorgaand beleid moet met name bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 5.4 Waterhuishouding. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.4 **Beleid Waterschap Rijn en IJssel**

Het waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Rijn & IJssel beschrijft het beleid voor alle taakgebieden. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak ze deze willen bereiken. Het gaat hierbij om onder andere het werken aan veilige dijken, een toekomstgericht watersysteem en samenwerking in de waterketen. Het waterschap Rijn & IJssel zet in haar aanpak in op ecologische kwaliteit en respecteert aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Waar mogelijk worden dijken en onderhoudspaden opengesteld voor recreatief gebruik. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd gaan worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Met voorgaand beleid moet met name bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 5.4 Waterhuishouding. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.5 Nota Rioleringsbeleid 2007

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Met voorgaand beleid moet met name bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.3.6 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) hebben gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' opgesteld. In december 2009 is de visie definitief vastgesteld.

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Met voorgaand beleid moet met name bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

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

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de

verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Veel inbreidingslocaties zijn particuliere locaties waardoor gemeentelijke sturing beperkt is. Toch kan de gemeente belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening.

Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad.

Conclusie

Door het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, heeft dit plan geen invloed op de toekomstvisie van Deventer en ontwikkelingen op het schaalniveau van de Stedendriehoek.

3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2010-2015).

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

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid voor de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Vanaf 2008 heeft de gemeente er zorgplichten bijgekregen voor hemelwater en grondwater. Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater, Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

Conclusie

Onderhavig plan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plandeelgebied rekening te worden gehouden.

3.4.3 Fietsbeleidsplan 2010-2015 (2010)

Het college van burgemeester en wethouders heeft op dinsdag 29 september 'Deventer Fietst!', het Fietsbeleidsplan 2009-2015, vastgesteld. De gemeente Deventer wil het fietsen in de gemeente aantrekkelijker maken, zodat men voor verplaatsingen in de stad eerder de fiets dan de auto of bus pakt. Dat geldt voor woon-werk verkeer, voor zakelijk verkeer, om naar school te gaan, om te winkelen en om te recreëren en zowel voor inwoners als bezoekers.

De gemeente Deventer vindt het bevorderen van het fietsgebruik van groot belang. Zowel het aandeel fietsen in het totale verkeer als het aantal fietsers en fietskilometers moet de komende jaren blijven groeien. Om dit te bereiken is verdere verbetering van het fietsnetwerk nodig. Er moet een netwerk van comfortabele doorgaande routes komen, waarover snel en veilig de bestemming wordt bereikt. Bij voorzieningen moet iedereen zijn of haar fiets vlot, betrouwbaar en gratis kunnen stallen. Naast deze fysieke verbeteringen dient het fietsen met andere activiteiten te worden gestimuleerd om groei te realiseren.

Het algemene doel om het fietsgebruik in Deventer te bevorderen, is uitgewerkt in een zevental doelstellingen:

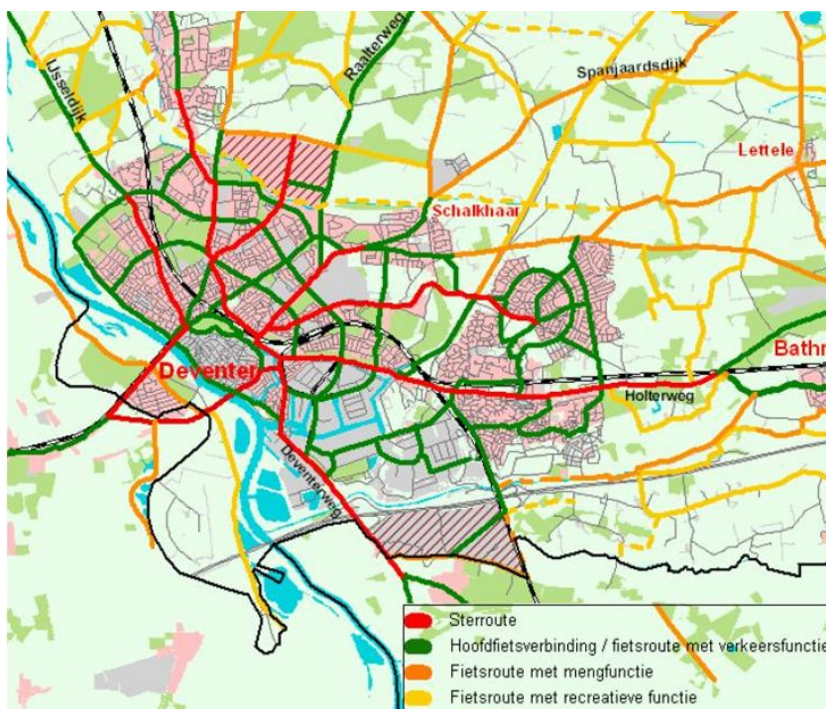
- fietsveiligheid
- fietsgebruik
- fietsparkeerbeleid
- comfort en doorstroming
- ruimtelijke ordening en verkeer
- fietsdiefstal
- sociale veiligheid

Daarnaast heeft Deventer een hoofdfietsroutenetwerk samengesteld van de belangrijkste fietsverbindingen in het stedelijk gebied en tussen de kernen in het buitengebied. De hoofdfietsverbindingen worden daarbij onderscheiden in sterroutes en dwarsverbindingen.

De sterroutes vormen de verbindingen vanuit de woonwijken naar belangrijke voorzieningen, zoals de binnenstad en de grote scholengemeenschappen. Voor deze sterroutes streeft de gemeente naar zogenaamde 'non-stop verbindingen'. Dit zijn verbindingen waar fietsers op zo weinig mogelijk punten moeten stoppen. Tussen de stralen van het sternetwerk bevinden zich dwarsverbindingen. Deze vormen drie ringen rond de binnenstad, aangevuld met verschillende verbindingen die om specifieke redenen van belang zijn, bijvoorbeeld voor het verbinden van woon- met werk- en schoollocaties. Voor dwarsverbindingen streeft de gemeente naar een hoge kwaliteit. Het fietsverkeer op deze verbindingen moet vlot, comfortabel en veilig doorstromen.

In het plandeelgebied komen met name hoofdfietsverbindingen of fietsroutes met een mengfunctie voor. De Diepenveenseweg (plandeelgebied Driebergenbuurt en Rode Dorp) is onderdeel van sterroute 2. Deze route loopt via de Diepenveenseweg en de Laan van Borgele en eindigt in Diepenveen.

In het plandeelgebied worden vooralsnog geen concrete maatregelen genoemd om de kwaliteit van de fietsverbinding te verbeteren. Navolgende afbeelding geeft hoofdfietsroutenetwerk van Deventer weer.



Overzichtkaart hoofdfietsrouten netwerk Deventer (Gemeente Deventer 2010)

Conclusie

De sterroute 2 die in het fietsbeleidsplan wordt genoemd, is deels gelegen binnen onderhavig bestemmingsplan. Binnen onderhavig bestemmingsplan is het tracé van de fietsverbinding, binnen de verkeersbestemming waarin deze is gelegen, niet specifiek aangeduid.

3.4.4 Openbaar Vervoervisie Deventer (2008)

De gemeente Deventer wil graag het openbaar vervoer in de stad versterken. In de Openbaar Vervoervisie wordt daarom een integraal maatregelenpakket beschreven waarmee de rol van het openbaar vervoer wordt versterkt. Concreet spitst deze visie zich toe op een aantal speerpunten, waarvoor een bestuurlijk besluit nodig is. Enkele algemene speerpunten zijn:

- De gemeente streeft naar scheiding in het lijnennet tussen snelle, verbindende lijnen vanuit de buitenwijken/kernen naar de binnenstad en doorkoppeling van lijnen op het NS-station.
- Verhoging van de frequentie op de stadslijnen naar 4x per uur per richting (is per 6 januari 2008 ingevoerd);
- Als onderdeel van het regionaal plus project en in samenwerking met andere partners een haalbaarheidsstudie starten naar de realisatie van extra treinstations Deventer-zuid, Deventer-noord en Bathmen;
- Streven naar versnelling van de treinen tussen Deventer en Amersfoort en verhoging van de frequentie. In samenwerking met ProRail werkt de gemeente aan uitbreiding van het station met een derde perron;
- Binnen de hiervoor geldende wetgeving maakt de gemeente een groot aantal bushaltes beter toegankelijk, reserveert hiervoor de benodigde middelen en koppelt deze aan subsidie;
- De gemeente stelt een plan van aanpak op voor de introductie van gratis openbaar vervoer voor ouderen;

- De gemeente stelt samen met Provincie en ProRail een ruimtelijke verkenning stationsomgeving op, waarin een oplossing wordt gezocht voor uitbreiding van het busstation, de fietsenstalling en de realisering van het 3^e stationsperron;
- De gemeente onderzoekt in overleg met de provincie en Connexxion de verbetering van de doorstroming van de bussen;
- De gemeente zal in het belang van schoner materieel samen met de provincie een businesscase schoon openbaar vervoer voor Salland uitvoeren.

Conclusie

De openbaar vervoersvisie heeft geen directe impact of gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat de regeling in onderhavig bestemmingsplan de realisatie van de doelstellingen uit de openbaar-vervoersvisie niet in de weg staat.

3.4.5 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

3.4.5.1 Regelgeving

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Verder kent de regelgeving op het gebied van externe veiligheidsrisico's de begrippen kwetsbare objecten, beperkt kwetsbare objecten, en geprojecteerd (beperkt) kwetsbare objecten.

Om de verblijfplaats van mensen te toetsen in relatie tot de normstelling worden bouwwerken, hierbij objecten genoemd ingedeeld in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Grofweg komt het onderscheid erop neer dat in kwetsbare objecten doorgaans grotere aantallen mensen aanwezig zijn en / of met een lage zelfredzaamheid zoals kinderen. In beperkt kwetsbare objecten zijn doorgaans minder mensen aanwezig en die mensen beschikken over een goede zelfredzaamheid.

Kwetsbare objecten mogen niet binnen een 10^{-6} PR contour aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare objecten mogen dat wel. Het begrip geprojecteerd betekent in deze dat het bestemmingsplan de vestiging van het object toelaat. Het is dan nog niet fysiek gerealiseerd. Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven en installaties is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen Wet milieubeheer, voor hogedrukaardgasbuisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen, voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

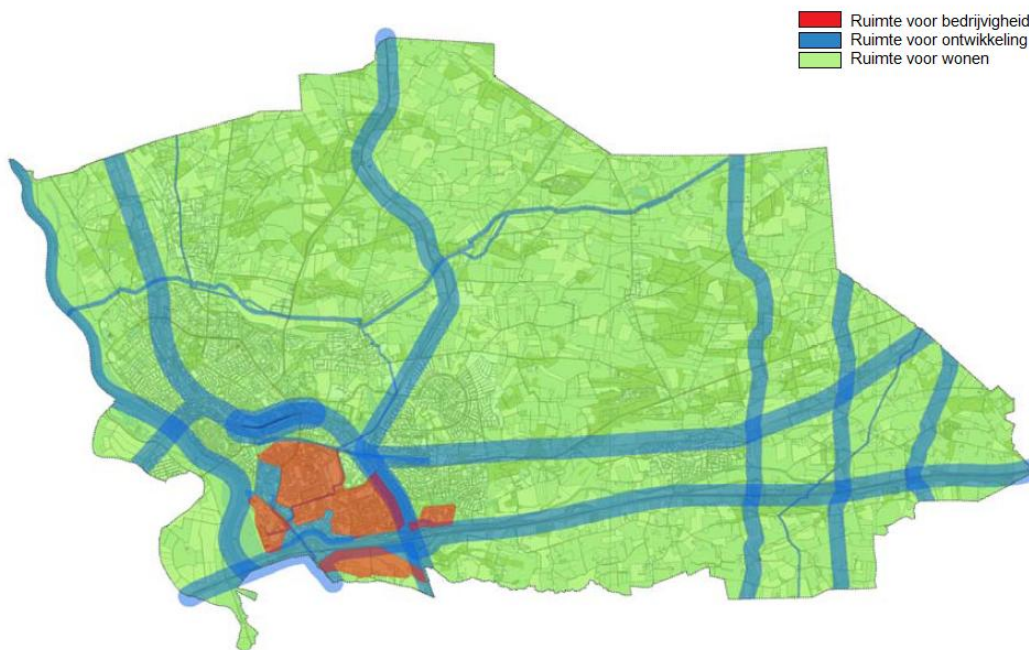
3.4.5.2 Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidniveau dat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor de gebieden dat dit bestemmingsplan bestrijkt zijn drie ambitieniveaus vastgelegd voor drie typen gebieden binnen het bestemmingsplan. Het betreft de ambitieniveaus "Ruimte voor bedrijven" en "Ruimte voor ontwikkeling" en "Ruimte voor wonen". Deze gebieden zijn op de kaart "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" van de Omgevingsvisie externe veiligheid weergegeven. Zie hiervoor de afbeelding verderop in deze paragraaf. De overwegingen om de verschillende ambitieniveau's in te stellen zijn opgenomen in de voornoemde Omgevingsvisie externe veiligheid.

De ambitieniveaus zijn samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10^{-6}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico
Ruimte voor wonen	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Niet acceptabel	Niet wenselijk. Resteffect meewegen.
Ruimte voor ontwikkeling	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp
Ruimte voor bedrijven	Niet acceptabel	Acceptabel onder voorwaarden (gewichtige redenen)	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp

Ambitiekaart uit de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer, 4 juli 2007:



Gebiedgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Met voorgaand beleid moet met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening worden gehouden.

Voor wat betreft de hoogte van het groepsrisico wordt in alle plandelen aan het ambitieniveau voldaan.

3.4.6 Overstromingsrisico

Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Waterveiligheid heeft een plaats in de watertoets.

De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015) De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

3.4.7 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

Duurzaamheid

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom

gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

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

Ter voorbereiding op het nieuwe milieubeleid voor de periode 2010-2015 is de Visie Duurzaam Deventer in juni 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor het nieuwe milieuprogramma dat naar verwachting binnenkort wordt vastgesteld. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd waarvoor extra inzet nodig is:

- klimaat
- ecologie
- afval

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. De belangrijkste consequenties voor de komende jaren zijn als volgt:

- Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO2 neutraal gebouwd
- Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger
- Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger
- Openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO2 neutraal
- Fietsverkeer wordt gefaciliteerd
- Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Veel afval dat vrijkomt is eigenlijk geen afval, maar grondstof voor nieuwe producten. In het nieuwe milieubeleid worden voorstellen gedaan om de hoeveelheid restafval terug te brengen en hergebruik van afvalstromen te bevorderen. Van bedrijven en organisaties wordt verwacht dat zij de wijze van produceren, hun producten en diensten meer en meer baseren op het cradle-to-cradle principe. Voor zover van toepassing zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.8 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)

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

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

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

Het gaat om de volgende zaken:

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

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

Conclusie

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden. Er is sprake van een brede maatschappelijke bestemming met ruime uitwisselingsmogelijkheden.

3.4.9 Speelbeleidsplan 'Samen spelen kun je overal'

Spelen, bewegen en verblijven in de buitenruimte is voor de gemeente Deventer erg belangrijk. De openbare ruimte biedt mensen deze mogelijkheid ongeacht leeftijd, geloof of afkomst. Om zowel de kwaliteit als de kwantiteit van speelmogelijkheden te garanderen levert de gemeente maatwerk. Naast keurig ingerichte speelgelegenheden is speelaanleiding ook steeds meer in opkomst en worden de komende tien jaar drie grote natuurspeelplekken gerealiseerd. De visie van de gemeente is verwoord in de in oktober 2010 vastgestelde visie 'samen spelen kun je overal'.

Om in de komende jaren (2010-2019) verantwoorde keuzes te kunnen maken biedt het visie op

spelen een handleiding voor het ontwerpen, realiseren en beheren van speelgelegenheden. Hierdoor ontstaat op termijn eenheid in kwaliteit en een diversiteit aan speelgelegenheden.

Gemeente Deventer streeft de volgende visie na op spelen op openbare speelgelegenheden: *Integraal spelen waarbij iedere leeftijdscategorie de mogelijkheid wordt geboden actief en participierend gebruik te maken van de openbare ruimte, met een inrichting afgestemd op de behoefte van de gebruikers, aansluitend bij de maatschappelijke en sociale ontwikkelingen in Deventer.*

De visie op spelen is geschreven vanuit de wens om spelen breder te trekken dan alleen voor kinderen waarbij participatie een zeer belangrijke rol speelt. Hierbij maakt Deventer gebruik van de kracht van de samenleving. Niet altijd wordt een intensief participatietraject op touw gezet. Bij het vervangen van een enkel toestel zal de participatie minimaal zijn.

Als onderdeel van het integraal spelen streeft de gemeente naar natuurlijke speelgelegenheden. Spelen en bewegen in de natuur is van fundamenteel belang voor de ontwikkeling van mensen. De visie op spelen gaat uit van een vernieuwde denkrichting waarbij eerder opgestelde ambities waar mogelijk zijn meegenomen.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling voor de openbare ruimte, vervat in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', biedt voldoende ruimte om de uitvoering van de plannen uit de bovengenoemde adviesnota mogelijk te maken.

3.4.10 Adviesnota Te gek een eigen plek - Informele ontmoetingsplekken voor jongeren

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

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

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

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

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

Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele

ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit de jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

Conclusie

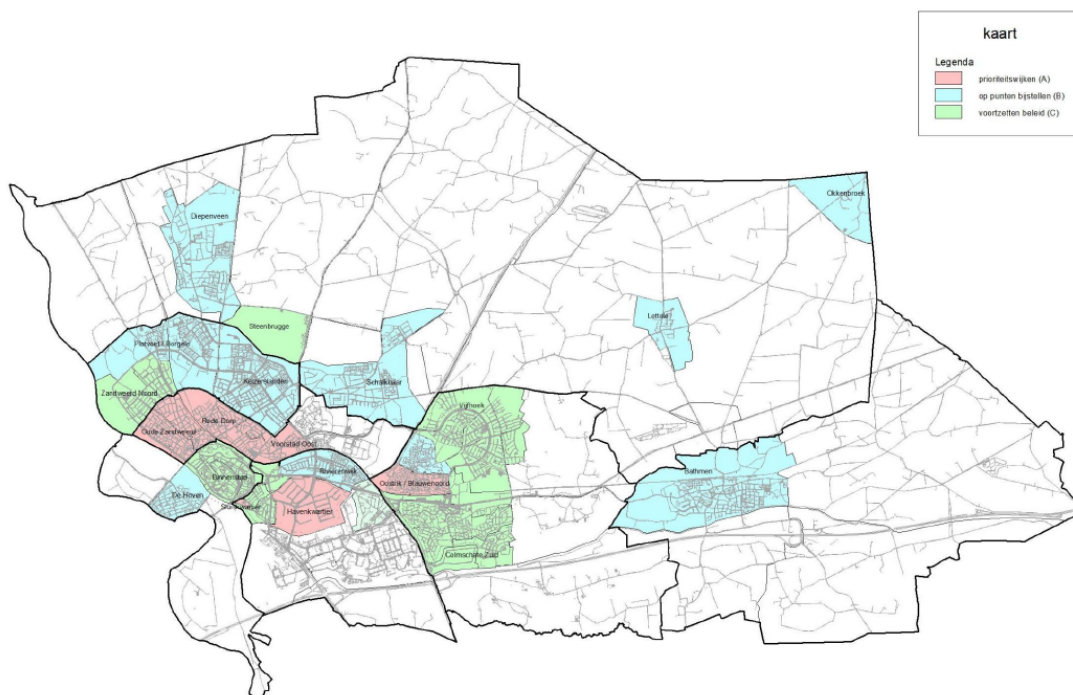
Algemeen gesproken levert het bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen', afhankelijk van de omvang van de locatie en de voorzieningen, geen problemen op voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Om tot een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

3.4.11 Woonvisie 2008+

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

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



3.4.11.1

Rivierwijk

De Rivierwijk is een wijk waar in de afgelopen en komende jaren veel geïnvesteerd wordt. De aanpak bestaat uit grootschalige vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad, die gekoppeld is aan een sociale aanpak en met een regierol voor de corporatie.

Voor de wijken geldt: zorgdragen voor daadwerkelijke uitvoering van de plannen voor de woningvoorraad, de omgeving en de sociaaleconomische structuur.

In de Woonvisie wordt voor de Rivierenwijk gewezen op het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte in combinatie met toename van het aantal woningen in de wijk. Daarnaast is een samenhangend verbeterplan nodig voor de kwaliteit van particulier bezit en die van de directe woonomgeving. De gemeente en Rentree werken dit uit.

3.4.11.2 *Park Zandweerd*

In Zandweerd Noord zijn plannen voor nieuwbouw van woningen. Aanvullende beleidsmaatregelen of acties zijn binnen de Woonvisie niet nodig.

Zandweerd-Noord kenmerkt zich door hoogbouw langs de randen en een centraal groengebied met water en laagbouw. De woningen zijn vrij traditioneel gebouwd. Het is een stabiele buurt met een sterke sociale samenhang. Er wonen veel gezinnen met kinderen, maar het is ook een behoorlijk grijze buurt als gevolg van de aanwezigheid van instellingen voor senioren in de buurt. De Cees Wilkeshuisschool in Zandweerd-Noord is inmiddels gerenoveerd. De Schrijversbuurt valt op door uniforme laagbouw- en portieketagewoningen in de huursector. De buurt is geliefd bij urgenten uit de herstructurering. Recent zijn ruim 50 woningen in de Jan Luykenstraat opgeleverd.

De visie 2008+ richt zich vooral op het invullen van bouwlocaties. De geplande 300 koopappartementen aan de Rembrandtkade (Park Zandweerd) passen bij de bijzondere locatie en hoeven geen rol te vervullen voor doorstroming binnen de wijk. Andere projecten sluiten qua prijsklasse goed aan bij de wijk. Het programma staat vast, is in delen op detail te veranderen.

3.4.11.3 *Driebergenbuurt en Rode Dorp, T&D*

Het Burgersdijkje en het Rode Dorp worden in de Woonvisie samen met Voorstad Oost (o.a. T&D) genoemd als prioriteitswijken.

Voorstad oost en delen van Burgersdijk staan, na afronding van Rivierenwijk en Keizerslanden, bovenaan de agenda voor herstructurering. In deze wijken wordt in de basis gekozen voor chirurgisch ingrijpen in de woningvoorraad en inzet op sociaaleconomische thema's. De opgave bestaat voornamelijk uit:

- Differentiëren en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad (bestaande voorraad en door sloop-nieuwbouw). Meestal kleinschalig, soms ook per complex. Mogelijkheid tot doorstroming creëren door nieuwbouw in een betere en andere kwaliteit. Aangrenzende gebieden bieden daar soms kans voor. Ook verbetering van particulier bezit is deel van de aanpak.
- Verbetering van de openbare ruimte. Die is vaak krap en rommelig, soms met parkeerproblematiek en sociale problemen. Naast verbetering (een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging) is sociaal beheer van belang.
- Perspectief bieden aan de huidige bewoners (prettiger wonen, sociale stijging). Redeneren vanuit de kracht in de wijk zelf en opgaven binnen de wijk zelf oplossen: sociale en economische projecten i.s.m. corporaties en andere partijen, waarbij ook aandacht is voor aantrekkelijk voorzieningenaanbod (winkels, diensten, scholen, buurthuizen, sportvoorzieningen) Dat is een kans voor de wijk, maar legt ook minder druk op herhuisvesting in andere wijken en de aanpak kan daardoor parallel lopen aan Keizerslanden en Rivierenwijk.

In deze wijken is het nu zaak dat gemeente en corporaties samen optrekken, goede samenhangende visies maken en daarna tot uitvoering overgaan.

Voorstad-oost is al in de woonvisie uit 2002 aangewezen als herstructureringsgebied. De gemeente heeft een eerste verkenning uitgevoerd ter voorbereiding van een ontwikkelingsvisie.

Het verouderde T&D bedrijventerrein is zeer geschikt om woningbouw te realiseren, aansluitend op het omliggende stedelijk gebied. In het programma voor woningbouw op het voormalige T&D-terrein leggen we ook een relatie met de vernieuwing van Voorstad-oost (met name Sluiswijk) door sociaal te bouwen. Fysiek ingrijpen kan zo vooraf gegaan worden door nieuwbouw (eerst bouwen, dan slopen) en sociale stijging binnen Voorstad-oost wordt zo gefaciliteerd. Programma-elementen: ouderenwoningen, betaalbare en kwalitatief goede grondgebonden woningen (koop en huur) in een groene buurt met speelfaciliteiten.

In Voorstad-oost zorgen de locaties Shita-flat en T&D-terrein voor 'aantallen' woningen. Maar ook binnen de wijk zelf zijn in de komende jaren sloop-nieuwbouwwontwikkelingen denkbaar. Uitgangspunten voor een programma zijn:

- meer kwaliteit (eengezins, alle appartementen nultredenkwaliteit)
- aandacht voor betere omgevingskwaliteit
- sociaal beheer (overlastbeperking)
- gericht op een ongedeelde stad: bouwen voor een grotere mix aan inwoners – vasthouden van mensen die een stap in hun wooncarrière willen maken.
- de absolute omvang van de sociale huurvoorraad moet op wijkniveau, dus inclusief T&D-terrein en Shita-flat stabiel blijven.

Indicatief programma voor nieuwbouw en herstructurering, inclusief SHITA en T&D:

	Huur		Koop		Totaal
	Sociaal	Vrije markt	Sociaal	Vrije markt	
Eengezins					115
Meergezins					185
Totaal	105	0	35	160	300

De opgave voor de planontwikkeling is meer eengezins en meer sociale koop laag (tot € 174.000) en sociale koop hoog (tot € 200.000). Concreet betekent dat het volgende:

- In 2009 stellen de gemeente Deventer en de corporaties een visie op voor Voorstad Oost, waarin de thema's sociaal, fysiek en economisch aandacht krijgen. Belangrijk is, dat uit de visie duidelijk wordt dat deze voor de bewoners van de wijk zelf bedoeld is. Mogelijke elementen in de visie:
- Samen met de bewoners een plan opstellen en de buurten ontwikkelen: direct perspectief bieden voor verbetering van de persoonlijke woonsituatie
- Renovatie woningvoorraad
- Ruimte in de buurt creëren
- Voorrangregels sociale koopwoningen en labeling bij woonruimteverdeling als middel om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken.
- Een activeringsprogramma voor particuliere woningverbetering
- De gemeente stelt een accountmanager aan voor sociale herstructurering die ook actief is in Voorstad-Oost
- T&D-terrein: plan maken voor transformatie tot woongebied, met ook ouderenwoningen.

In het Rode Dorp/Blauwe daken geldt voor de woningvoorraad in het algemeen dat Woonbedrijf leder1 insteekt op (ingrijpende) renovatie van haar bezit. Voor Rentree is ook incidentele sloop-nieuwbouw denkbaar. Daar waar sloop-nieuwbouw plaatsvindt geldt: ook openbare

ruimte verbeteren en verruimen. Enige stapeling (denk aan nultredenappartementen) kan dan uitkomst bieden.

- Het rode dorp / blauwe daken: Er zijn nog geen structurele activiteiten uitgevoerd. Naar de toekomst wensen de corporaties deze meer 'traditionele volksbuurten' te handhaven. Ingrijpende herstructurering is dan ook niet aan de orde. Kleinschalige ingrepen zijn wel aan de orde: dat is een kans om differentiatie aan te brengen in de voorraad, waaronder nultredenwoningen. Accent ligt op noodzaak tot renovatie met behoud karakter van de buurt. Het Rode Dorp leent zich voor verkoop van woningen of samenvoeging van woningen als een manier om mensen wooncarrière binnen de wijk te laten maken.

Voor het gehele gebied geldt:

- verbetering van de woonomgeving: kwaliteit van het groen en de openbare ruimte;
- het maken van een sociaal plan (waaronder afspraken maken met overlastveroorzakende huishoudens).

Concrete plannen (200 woningen) staan meest vast, rest is indicatief

Aan de Hoge Hondstraat-Schurenstraat (GGD locatie wordt een plan ontwikkeld voor ca. 70 appartementen voor senioren en mensen met (toekomstige) zorgindicatie.

Indicatief programma voor nieuwbouw en herstructurering:

	Huur		Koop		Totaal
	Sociaal	Vrije markt	Sociaal	Vrije markt	
Eengezins					35
Meergezins					420
Totaal	100	25	50	280	455

De opgave voor de planontwikkeling in deze buurt is veel meer eengezins en veel meer sociale koop. Concreet betekent dat:

- De gemeente en de corporaties Rentree en Ieder1 werken samen een sociaal plan uit;
- Kansen voor differentiatie van de woningvoorraad moeten gepakt worden;
- Er moet een plan opgesteld worden voor verbetering van de openbare ruimte, waarbinnen ook een oplossing voor parkeerproblemen (gemeente, Rentree, Ieder1).

3.4.11.4

Westenberg

De plannen die in Schalkhaar in de pijplijn zitten worden met name ontwikkeld door De Marken. Deze plannen zijn niet van toepassing op de Westenberg.

Het indicatief programma voor nieuwbouw, zoals genoemd in de Woonvisie, is dan ook niet van toepassing voor de Westenberg.

3.4.11.5

Conclusie

Hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, biedt het wel ruimte om aan de uitgangspunten uit de Woonvisie 2008+ tegemoet te komen.

Het bestemmingsplan biedt ruimere uitbreidingsmogelijkheden bij woningen dan voorheen. Op deze wijze kunnen bewoners een deel van hun woonwensen ook in dit plandeelgebied realiseren, waardoor meer keuzevrijheid ontstaat en de kwaliteit van de woningen erop vooruit

gaat. Tevens is er een afwijking opgenomen die het mogelijk maakt bestaande woningen om te zetten in zorgwoningen. Op deze wijze is het mogelijk de woningen aan te passen voor senioren en andere hulpbehoevenden. Ook dit draagt bij aan het bevorderen van de keuzevrijheid en zorgt voor een ongedeelde samenleving op wijkniveau.

3.4.12 Structuurvisie Detailhandel

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

In het plangebied zijn geen winkelcentra gevestigd. Wel zijn in sommige deelgebieden solitaire detailhandelsvestigingen aanwezig.

Conclusie

Dit bestemmingsplan geeft aan de bestaande detailhandel een passende bestemming. Hiermee biedt het bestemmingsplan ruimte aan de doelstellingen uit de structuurvisie detailhandel.

3.4.13 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' (2009)

Het Horecabeleid is op 1 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer.

Er wordt daarbij gestreefd naar de bestaande structuur van horecavoorzieningen te bestendigen en geen verdere uitbreiding toe te staan. De bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of vervangen worden door andere bij de woonomgeving passende horecafuncties (op de begane grond). Net als iedere andere functie in deze gebieden worden eventuele uitbreidingsvragen van de bestaande vestigingen beoordeeld op hun aanvaardbaarheid. Hierbij is een stedenbouwkundige afweging en toets aan milieuwetgeving in belangrijke mate richtinggevend.

De direct voor- en naoorlogse wijken in Deventer kenmerken zich door de aanwezigheid van (geplande) niet woonfuncties in de woonwijken. In de woonwijken/buurtten bevinden zich (vaak op de hoekpanden) cafetaria's, kantoor-tjes en andere functies. Deze menging heeft een belangrijke invloed op de identiteit van deze wijken/buurtten, zoals het Rode Dorp en is dan ook behoudenswaardig.

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn de (planologisch) bestaande horecafuncties als zodanig vastgelegd. Er wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden voor nieuwvestiging. Hiermee kan onderhavig bestemmingsplan bijdragen aan de doelstellingen uit het horecabeleidsplan.

3.4.14 Nota Prostitutiebeleid (2000)

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

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

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

Het prostitutiebeleid is er op gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. In het plangebied zijn, zover bekend, geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Gezien het voornamelijke woonkarakter van de verschillende deelgebieden is nieuwvestiging niet mogelijk.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van seksinrichtingen in het plangebied specifiek uit. Hiermee wordt met onderhavig bestemmingsplan uitvoering gegeven aan het prostitutiebeleid.

3.4.15 Groenbeleidsplan (2007)

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

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

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan te realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan.

3.4.16 Bomenbeleidsplan 2007 – 2017

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen. Bomen die op deze lijst staan zijn getoetst op leeftijd, verschijningsvorm, cultuurhistorie, natuur en ecologie, zeldzaamheid en dendrologische waarde en beplantingsvorm.

De nieuwe bomenverordening is opgenomen in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Deze APV is december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Bestemmingsplannen bieden - als ruimtelijk ordeningsinstrument - de mogelijkheid om de groeiplaats van bomen voor een langere termijn te beschermen. Voor bomen in het centrum, structuurbomen in de hoofdbomenstructuur, beschermwaardige bomen en accentbomen is het gewenst om opgenomen en vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. De bomen krijgen in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn diverse beschermenswaardige bomen (zie 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur). Een aantal van deze bomen hebben de potentie om nog vele jaren als beeldbepalend te functioneren en hebben daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom' gekregen. In paragraaf 4.1.7 Groenstructuur, water en recreatie wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De bescherming van de bomen verloopt via een separaat spoor. In onderhavig bestemmingsplan is het bestaande groen opgenomen in een passende bestemming, die de bestaande groenstructuren beschermt.

3.4.17 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

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

Conclusie

In een aantal deelgebieden in het plangebied is sprake van woonbestemmingen die gebruik maken van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.4.18 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft onder meer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer.

De Welstandsnota is eind 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en op 1 januari 2012 in werking getreden.

Het plangebied is, vanwege de diverse deelgebieden, aangeduid met verschillende gebiedsaanduidingen.

In de Welstandsnota worden de kenmerken van de gebieden beschreven. Verder gelden binnen deze gebieden criteria voor het oprichten van nieuwe woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen, kozijn- of gevelwijzigingen, dakkapellen en dakopbouwen.

Conclusie

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied zal aan bovengenoemd beleid worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

4.1 Beheervisie

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

Daarnaast spelen binnen dit plangebied diverse ontwikkelingen.

Op deze ontwikkelingen wordt ingegaan in paragraaf 4.2. In deze paragraaf wordt tevens aangegeven welke ontwikkelingen wel en welke ontwikkelingen niet zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

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

4.1.1 Wonen

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

Garageboxen zijn, conform de standaardssystematiek van de gemeente, opgenomen in een specifieke bestemming.

Woonwagens ten slotte zijn alleen mogelijk op de bestaande woonwagenstandplaatsen aan de Sportveldenlaan en de Oude Bathmenseweg. Het aantal woonwagens is hierbij per locatie gemaximaliseerd op 4.

4.1.2 Bedrijven

In het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn ook bedrijven die niet langer gevestigd zijn op de locatie, wel als zodanig bestemd. Dit geldt bijvoorbeeld op het T&D terrein. Hier is wel gekeken naar een passende bestemming in verband met de woonomgeving. De solitaire bedrijven (niet zijnde een beroep of bedrijf aan huis) hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen, al dan niet met een specifieke aanduiding (gemeentewerf).

In de Structuurvisie Detailhandel wordt de wens uitgesproken om ruimhartig om te gaan met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Kleinschalige bedrijvigheid kan een buurt levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen.

Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de

mogelijkheid om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemmingen voorwaarden opgenomen.

4.1.3 Detailhandel

Uitgangspunt is dat bestaande detailhandelsvestigingen, solitair of opgenomen in het winkelcentrum ongemoeid worden gelaten. Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur te waarborgen is concentratie van de detailhandelsfuncties noodzakelijk. Door deze concentratie kan het bestaande verzorgingsniveau worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met ruime gebruiksmogelijkheden.

Nieuwe winkelvestigingen dienen, voor zover daartoe mogelijkheden zijn, zoveel mogelijk worden gevestigd in bestaande of nieuw te realiseren winkelpanden. Dit betekent dat verspreide bewinkeling, zoals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen in de rest van het plangebied wordt tegengegaan.

In het plangebied bevindt zich verspreid een aantal (planologisch) bestaande detailhandelslocaties, vaak gekoppeld met de woonfunctie. Deze locaties hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Deze ruime bestemming maakt het mogelijk dat als de winkels vertrekken, de percelen c.q. gebouwen ook in gebruik kunnen worden genomen als woning, praktijkruimte of soms ook als dienstverlener of kantoorruimte.

4.1.4 Horeca

In het plangebied zijn enkele solitaire horeca gelegenheden, zoals snackbars, veelal gecombineerd met de functie wonen. Het gemeentelijke horecabeleid maakt onderscheid in verschillende categorieën van horeca. In het plangebied is de horecafunctie opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd'. Horeca in deze bestemming is toegestaan in de categorie 2a en 2b. De bestaande horecafuncties in het plangebied kunnen behouden blijven of vervangen worden door gelijkwaardige of bij de woonomgeving passende horecafuncties.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ondersteunende horeca zoals een kantine toegestaan, dit valt onder overige voorzieningen.

4.1.5 Maatschappelijke en sociale voorzieningen

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is. Bij (nieuw)bouwplannen wordt aandacht besteed aan welke ruimte bestemd is voor ontmoeting, sport- en speelvoorzieningen, sociale voorzieningen (onderwijs, zorg, welzijn, kunst en cultuur) en accommodaties. Woningbouw en voorzieningen worden in een vroegtijdig stadium op elkaar afgestemd. Bij actualiseringsplannen is sprake van een bestaande situatie waarbij binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur moet worden gezocht naar mogelijkheden om aan deze ambitie tegemoet te komen.

Zoals in § 2.2 is aangegeven bevinden zich in het plangebied diverse sociaal-maatschappelijke functies. Gesteld kan worden dat op dit moment de vraag naar dergelijke voorzieningen aansluit bij de behoefte.

In navolging van de wensen uit het Sociaal Programma is in dit bestemmingsplan een brede

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

De speeltuin van speeltuinvereniging De Ark heeft gezien de bijzondere functie, een aparte bestemming Cultuur en Ontspanning - Speeltuin gekregen'.

Ook de voormalige IJbaanlocatie heeft de bestemming Cultuur en Ontspanning. De functies die binnen deze bestemming zijn toegestaan spitsen zich toe op het tijdelijk gebruik van het terrein, het zogenaamde 'Pauzelandschap'.

4.1.6 Overige functies en voorzieningen

Nutsvoorzieningen

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd (Bedrijf-Nutsvoorziening). Binnen deze bestemming is op de locatie van de brandweerkazerne een antennemast mogelijk gemaakt. Deze is met een aanduiding aangegeven op de verbeelding. Om voor de toekomst flexibel te kunnen inspelen op de vraag naar en behoefte aan verschillende nutsvoorzieningen is binnen de bestemmingen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Groen een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen kleinschalige gebouwen te realiseren ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Speelvoorzieningen

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

4.1.7 Groenstructuur, water en recreatie

In het bestemmingsplan worden de belangrijke en kenmerkende water- en groenstructuren vastgelegd in een passende bestemming. De groene ruimte is bestemd als Groen, het water als Water.

Groeiplaats bomen

Het het plangebied zijn meerdere bomen die dusdanige potentie hebben om op die bepaalde plek nog vele jaren beeldbepalend te zijn, dat deze opgenomen worden in een dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'. Het gaat om de volgende bomen(rijen):

1. Paardenkastanjerij (*Aesculus hippocastanum*) aan de Middelweg. Deze rij met 21 oude monumentale Paardenkastanjes vormen een 'groene muur' tussen de spoorzone en de Driebergenbuurt. De beeldbepalende bomen zijn ruim 80 jaar oud en hebben een hoge waarde voor het stadsschoon. De bomen hebben de potentie om op die plek nog vele tientallen jaren beeldbepalend te zijn.
2. De 3 lindebomen (*Linde Tilia europaea*) en 1 Paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*) op het Schoolplein aan de Enkdwarsstraat 2. Op het schoolplein komen deze bomen goed

tot hun recht en dragen bij aan een prettige leefomgeving en een groen karakter van het schoolplein. De bomen hebben de potentie om op die plek nog vele tientallen jaren beeldbepalend en van toegevoegde waarde te zijn.

3. Aan Holterkolk / Deltalaan staat een eikenrij bestaande uit zomereiken (*Quercus robur*) en wintereiken (*Quercus petraea*). Deze rij oude monumentale eiken zijn een restant van het oorspronkelijk landschap en hebben een hoge cultuurhistorische waarde.
4. De groep eiken aan de rand van de oude ijsbaan/rubensstraat (3 moseiken (*Quercus cerris*) en 3 zomereiken (*Quercus robur*)) vormen een prettige groene scheiding tussen het oude ijsbaan terrein en de woningen aan de Rubensstraat. De beeldbepalende bomen zijn bijna 60 jaar oud en hebben een hoge waarde voor het stadsschoon. De bomen hebben de potentie om op die plek nog vele tientallen jaren beeldbepalend te zijn.
5. De vijf iepen (*Ulmus x hollandica* 'Vegeta') aan de Rubensstraat zijn beeldbepalende bomen, geplant in 1960. De bomen hebben de potentie om op die plek nog vele tientallen jaren beeldbepalend te zijn.
6. 47 bomen op het terrein van Brinkgreven. De bomen komen in aanmerking voor bestemming groeiplaats omdat het oude beeldbepalende monumentale bomen zijn. Sommige staan solitair, anderen zijn onderdeel van een laan of een relict van het oorspronkelijke landschap. Allen zijn van grote waarde voor de beleving van de locatie en dragen door hun monumentale uitstraling bij aan het karakter van de omgeving. De bomen verdienen een extra bescherming via de groeiplaats aanwijzing waardoor zij hun monumentale karakter en uitstraling naar de omgeving weer voor tientallen jaren kunnen voortzetten.

4.1.8 Infrastructuur

In het plangebied komen diverse soorten wegen voor. De hoofdontsluitingswegen hebben de bestemming Verkeer gekregen. De wijk- en buurtontsluitingswegen hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied, hierbij gaat het veelal om wegen met een 30 km/uur regime. Parkeerterreinen in het gebied vallen ook binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied, het parkeerterrein in het park Zandweerd is specifiek bestemd als Verkeer - Parkeerterrein.

De spoorlijnen die in het plangebied voorkomen zijn specifiek bestemd als Verkeer - Railverkeer.

4.1.9 In ontwikkeling

Op diverse locaties in het plangebied zijn plannen in voorbereiding. Deze ontwikkelingen zijn echter nog niet zo ver gevorderd dat deze in dit bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen' opgenomen kunnen worden. De locaties hebben echter in de voorgaande bestemmingsplannen een dusdanige bestemming die in deze tijd niet meer uitvoerbaar kan zijn. Voor elk van de locaties is daarom een keuze gemaakt voor een passende bestemming. Hieronder worden die keuzes nader toegelicht.

Ijsbaanlocatie

Op het ijsbaanterrein is de bestemming 'kunstijsbaan' van kracht. Aangezien met behoorlijke zekerheid gesteld kan worden dat deze bestemming niet meer uitgevoerd zal worden, is het opnemen van deze bestemming niet meer aan de orde.

De keuze is gemaakt om het terrein te bestemmen conform de feitelijke situatie. Voor de periode tot 2014 is het gebied aangewezen als experimenteerterrein met groen karakter. Het

terrein is op dit moment in gebruik als ontmoetingsplek voor diverse doelgroepen uit de buurt. Zo worden er buurtfeestjes georganiseerd, is een deel in gebruik als buurtmoestuin en er kan gespeeld worden. Een passende bestemming waar het huidige gebruik binnen past is een bestemming in de richting van cultuur en ontspanning. De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden kunnen worden gebruikt voor kleinschalige evenementen, kinderboerderij, openluchttheater, speeltuin, moestuin, boomgaard, ontmoetingsplek, educatie en de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d., verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d..

Het gebruik van het terrein is tijdelijk toegestaan, voor een periode van 4 jaar. Hiervan is al 1 jaar verstreken. De buurt is er van op de hoogte dat het hier gaat om een tijdelijk gebruik. Hoe lang dit gebruik kan voortduren, is niet duidelijk. Het is niet bekend wanneer de bouwplannen voor het terrein ontwikkeld gaan worden.

Het opnemen van een tijdelijke bestemming in een bestemmingsplan is wettelijk gezien mogelijk. Hier kan een termijn van maximaal 5 jaar aan verbonden worden. In hetzelfde bestemmingsplan dient ook de definitieve bestemming opgenomen te worden. Op het moment dat de termijn afloopt, treedt automatisch de definitieve bestemming in werking. Het probleem is dat nu niet bekend is wat de definitieve bestemming van het terrein wordt. Ook zullen er voor de definitieve bestemming de benodigde onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Als de bestemming nog niet bekend is, is het uitvoeren van onderzoeken ook niet mogelijk. Het opnemen van een definitieve bestemming is dan ook niet mogelijk, waardoor de systematiek van een tijdelijke bestemming niet toegepast kan worden.

er is gekozen om het tijdelijke gebruik als definitieve bestemming in het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat hierbij om een tijdelijk gebruik voor een termijn van 10 jaar (planperiode). Op het moment dat er eerder dan het einde van de planperiode een concrete ontwikkeling plaats vindt, dan zal hier een aparte planologische procedure voor worden doorlopen.

De bouw mogelijkheden binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn in dit bestemmingsplan beperkt opgenomen. Ten behoeve van de bestemming zullen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden toegestaan. De maximale oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde zal beperkt worden door een bebouwingspercentage van 5%. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Locatie Vitringastraat (plandeelgebied Driebergenbuurt en Rode Dorp)

In het bestemmingsplan Boxbergerweg e.o. is een gebied opgenomen waarop een uit te werken woonbestemming ligt. Van deze uitwerkingsplicht is geen gebruik gemaakt. Het is niet meer aannemelijk dat het gebied nog bebouwd zal worden. Er is veel weerstand in de buurt en het gebied is verwijderd van de lijst van inbreidingslocaties van de woningstichting Rentree. Dit is ook bevestigd door Rentree. Het terrein is in eigendom van de gemeente. In het gebied zijn een aantal woningen opgenomen die eerder gesloopt zouden worden, dit plan gaat niet meer door, de woningen zijn zelfs recent opgeknapt. Verder is een groot deel van het gebied ingericht als speeltuin/groenvoorziening. Ten slotte is er een postduivenhoudersvereniging gevestigd. Het ligt dan ook voor de hand om het gebied te bestemmen conform de feitelijke situatie en de uitwerkingsmogelijkheid te verwijderen.

Brinkgreventerrein

In het huidige bestemmingsplan Rielerenk 1995 geldt dat de gronden van het Brinkgreventerrein zijn bestemd voor 'Ziekenhuizen', met een bebouwingspercentage van 15%. Een deel van deze bestemming ligt op de Rielerenk. In het Masterplan Rielerenk – Douwelerkolk (2010) is het realiseren van het gezondheidspark in het gebied

Brinkgreven-Deventer Ziekenhuis opgenomen. In het Masterplan ook wordt aangegeven dat door het open houden van het gebied tussen Mensinksdijkje en de boszoom Brinkgreven, de landschappelijke waarde op de Rielerenk zichtbaar en herkenbaar blijft. Dit betreft een door de gemeenteraad vastgesteld nieuw beleid. Ook in het Masterplan Brinkgreven, door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2012, wordt aangegeven dat een deel van de Rielerenk onbebouwd dient te blijven. Nieuw vastgesteld beleid dient namelijk zo veel mogelijk te worden overgenomen. Op de Rielerenk zal dan ook een andere bestemming opgenomen worden.

Er is voor gekozen om het deel van de Rielerenk te bestemmen als 'Groen'. Het Brinkgreventerrein is bestemd als 'Maatschappelijk'. Het bebouwingspercentage binnen het terrein dat bestemd blijft als 'Maatschappelijk' is vergroot. De oppervlakte aan bebouwing waar Dimence vanuit het voorgaande bestemmingsplan recht op heeft, blijft dan zo goed als gelijk. Het gaat om het verhogen van het bebouwingspercentage met 2% (van 15% naar 17%).

T&D

Ter plaatse van het T&D terrein geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'zone bedrijfsdoeleinden B: blikemballagebedrijf'. Dit betekent dat een bedrijf is toegestaan met een milieucategorie 5. Dit is de zwaarste milieucategorie, die specifiek opgenomen is als afwijking van de standaard bestemming die bedrijven t/m categorie 2 toestaat. Op dit moment is het gebruik van het T&D terrein niet meer in overeenstemming met de genoemde bestemming. De bedrijfsbebouwing is gesloopt, het terrein ligt braak. Rentree is de eigenaar van het terrein en wil op de locatie een woonwijk realiseren. Het is derhalve niet meer aannemelijk dat er op deze plek zich nog een blikemballagebedrijf zal vestigen. Deze bestemming is dan ook niet meer uitvoerbaar. Er is voor gekozen om het terrein wel te bestemmen voor bedrijven tot en met categorie 2. Deze bestemming is passend in de woonomgeving.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, het betreft een conserverend bestemmingsplan. Het ijsbaanterrein is hier een uitzondering op, zie paragraaf 4.1.9 In ontwikkeling.

Op een aantal locaties in het plangebied zijn wel nieuwe ontwikkelingen in voorbereiding, deze worden hieronder beschreven:

1. T&D terrein: Op het T&D terrein wordt door Rentree een plan voorbereid voor het oprichten van circa 160 woningen (grondgebonden en gestapeld).
2. Brinkgreven: Het terrein van het psychiatrische ziekenhuis Brinkgreven zal de komende periode herontwikkeld worden. Dimence wil hun zorgactiviteiten in de regio zoveel mogelijk op het terrein te concentreren. Dimence wil medio 2013 onder andere starten met de bouw van hun hoofdkantoor op het terrein.
3. Rivierenwijk: In november 2011 is het Stedenbouwkundig Raamwerk Rivierenwijk vastgesteld. In dit raamwerk zijn alle plannen voor de herstructurering van de Rivierenwijk opgenomen. De komende jaren zullen deze plannen worden uitgewerkt.
4. Park Zandweerd: Op de oude ijsbaan (inclusief parkeerterrein en sporthal) zou het Park Zandweerd ontwikkeld moeten worden, als een nieuwe entree van de stad, met een mix aan nieuwe woningen, waaronder een appartementencomplex. Het bestaande sportpark zou moeten worden geherstructureerd door onder andere het oprichten van een multifunctionele accommodatie.

5. Gebied ten zuiden van de Sportvelden Diepenveen: Het terrein zou op termijn nog ontwikkeld kunnen worden tot sportdoeleinden. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen in voorbereiding.

Voor al deze ontwikkelingen geldt dat er voor 1 juli 2013 waarschijnlijk geen nieuw bestemmingsplan voor handen is. Omdat deze ontwikkelingen op dit moment ook nog niet concreet genoeg zijn, is er voor gekozen deze niet in dit bestemmingsplan op te nemen. Op het moment dat er concrete plannen zijn dan zullen deze, indien ze in strijd zijn met dit bestemmingsplan, een eigen planologische procedure moeten doorlopen.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

5.1.1 Archeologie

In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de archeologische verwachtingswaarden in de verschillende deelgebieden. Voor de uitgebreide adviezen, waaronder beschrijving van de geomorfologie, de vindplaatsen uit de verschillende perioden met de bijbehorende kaartbeelden, wordt verwezen naar de bijlage bij de toelichting 'Bijlage 2 Archeologie'.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

5.1.1.1 Rivierenwijk

Het grootste deel van het deelgebied heeft een matige verwachting. De Holterkolk heeft geen archeologische verwachting meer. Het gebied langs de spoordijk in het noorden van het deelgebied bij de Oude Bathmenseweg en Holterkolk hebben een middelhoge verwachting.

In deze gebieden kunnen resten uit alle perioden verwacht worden, maar met name vanaf de late prehistorie. In de gebieden met de bekende historische elementen: de Schans van Hopman Haen kunnen resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd verwacht worden.

5.1.1.2 Park Zandweerd

Met uitzondering van de contour van de oude ijsbaan en een kleine plek in de groenstrook langs de Roland Holsteinlaan, heeft het deelgebied een middelhoge archeologische verwachting. De locatie van de ijsbaan zal hoogst waarschijnlijk verstoord zijn bij het aanleggen en slopen van de ijsbaan en heeft daarom geen archeologische verwachting meer. De kleine plek in de groenstrook langs de Roland Holsteinlaan heeft een lage verwachting.

5.1.1.3 Brinkgreven

Op basis van het inventariserend veldonderzoek dat in 2010 is uitgevoerd, is een gespecificeerde verwachtingskaart van het gebied Brinkgreven opgesteld. In het kader van de ontwikkeling van het Brinkgreven-terrein, wordt op de locaties met een middelhoge en hoge verwachting die door ontwikkelingen bedreigd worden, archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd.

De gebieden met een middelhoge en hoge verwachting op de gespecificeerde verwachtingskaart, krijgen in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied.

5.1.1.4 Driebergenbuurt en Rode Dorp

Het gehele deelgebied, met uitzondering van de archeologisch al onderzochte locaties, heeft een middelhoge archeologische verwachting. Het deelgebied wordt daarom opgenomen met dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied.

5.1.1.5 Dortherbeek

Het deelgebied heeft een grotendeels lage archeologische verwachting. Daarnaast hebben twee kleine kopjes een matige archeologische verwachting. De bufferzone van boerderij Stokker, ter hoogte van Paddegatsteeg 4, heeft een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt een middelhoge verwachting omdat hier oudere voorgangers van boerderij Stokker verwacht worden.

5.1.1.6 Gebied ten zuiden van de sportvelden Diepenveen

Het deelgebied heeft een matige archeologische verwachting. Dit deelgebied wordt daarom opgenomen zonder dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied.

5.1.1.7 Texaco

Het deelgebied heeft een lage archeologische verwachting. Langs de zuidelijke grens van het deelgebied worden resten van de Overijsselse Landweer verwacht. De exacte locatie van deze specifieke resten is echter moeilijk aan te geven en daarom blijft de lage verwachting ook hier gelden.

Dit deelgebied wordt opgenomen zonder dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied.

5.1.1.8 Westenberg

Het deelgebied heeft een grotendeels lage en matige archeologische verwachting. De Spanjaardsdijk heeft als oud dijklichaam een middelhoge archeologische verwachting gekregen. Langs de zuidgrens van het deelgebied, ter hoogte van de rotonde Spanjaardsdijk-Garderegimentsweg, ligt een klein gebied met een middelhoge verwachting. Hier geldt een middelhoge verwachting omdat hier oudere voorgangers van Groot Baarle verwacht worden.

5.1.1.9 T&D

Op basis van het inventariserend veldonderzoek dat in 2011 is uitgevoerd, is een gespecificeerde verwachtingskaart van het T&D-terrein opgesteld. In het kader van de ontwikkeling van het T&D-terrein, zal op de locaties met een middelhoge en hoge verwachting die door ontwikkelingen bedreigd worden, archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

De gebieden met een middelhoge en hoge verwachting op de gespecificeerde verwachtingskaart, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied.

5.1.2 Cultuurhistorie en monumenten

Sinds 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd waarbij bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het verplicht is aan te geven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Het is daarbij de bedoeling dat de cultuurhistorische waarden in het plangebied in kaart worden gebracht, gewaardeerd en eventueel vertaald in planregels.

Besloten is op dit moment voor alle in dit bestemmingsplan opgenomen gebieden de cultuurhistorische waarden te beschrijven en te waarderen, maar niet door te vertalen naar planregels. Bij toekomstige ontwikkelingen binnen deze gebieden zal de afweging van de cultuurhistorische waarden onderdeel uitmaken van de integrale afweging in het kader van het nog op te stellen ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan.

5.1.2.1 Rivierenwijk

Korte geschiedenis van de Dortherbeek tussen de spoorlijn en de Paddensteeg

In de bijlage bij de toelichting (Bijlage 1 Cultuurhistorie) is een uitgebreidere beschrijving van de geschiedenis van dit plandeelgebied opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting.

De aanleg van de Snipperlingsdijk in de 14e eeuw heeft er toe geleid dat ten noorden van deze dijk gewoond kon worden. Hiervoor was dit bijna niet mogelijk, omdat het gebied onder invloed van de IJssel stond en daardoor regelmatig onder water liep. De kolken in het bestemmingsplangebied getuigen van de vroegere overstromingen van de IJssel.

De Rivierenwijk is gebouwd tussen de jaren twintig en zeventig van de twintigste eeuw. Het meest westelijke deel van de Rivierenwijk is gebouwd tussen 1920 en 1940. De scheiding met het westelijk deel van de Rivierenwijk ligt bij de gemeentegrens met de toenmalige gemeente Diepenveen, tussen de Geul- en Geleenstraat.

Conclusie

In de Rivierenwijk zijn enkele cultuurhistorische waarden. Het betreft de Holterkolk, wat een relict is van het rivierenlandschap. Ook de eikenlaan langs de Holterkolk is cultuurhistorisch van belang.

5.1.2.2 Park Zandweerd

In het plandeelgebied zijn geen monumenten aanwezig.

Korte geschiedenis Park Zandweerd

In de bijlage bij de toelichting (Bijlage 1 Cultuurhistorie) is een iets uitgebreidere beschrijving van de geschiedenis van dit plandeelgebied opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting.

Het IJsselstadion lag in het in het noordwesten van dit plandeelgebied aan de IJssel en werd in oktober 1962 geopend. In 1992 werden er de laatste wedstrijden verreden. Daarna is het stadion vrij snel afgebroken. Op het terrein van de kunstbaan staat nog een sectie van de voormalige (betonnen) hoofdtribune. Dit tribunegedeelte werd gespaard vanwege het daaronder aanwezige trafostation.

De zeven in het plandeelgebied aanwezige sportvelden, ontworpen in juli 1947, worden omzoomd door een singelbeplanting. De velden zijn in de jaren vijftig aangelegd.

De oudste bebouwing bij de sportvelden zou nog uit deze tijd kunnen dateren, hoewel in de loop van de tijd veel kleedlokalen annex kantines zijn vergroot en verbeterd. De huidige bebouwing is niet van architectuurhistorisch belang.

Conclusie

Bij een ontwikkeling op deze locatie zouden directe (aanleg) en of indirecte (naamgeving) stedenbouwkundige verwijzingen naar zestig jaar sportverleden gedaan kunnen worden, dat in het geval van de oude IJsbahn zelfs van nationale betekenis is geweest.

5.1.2.3 Brinkgreven

Gemeentelijke Monumenten

In het deelgebied Brinkgreven zijn een aantal gebouwen aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat om de volgende gebouwen:

- Directiegebouw uit 1786
- Museumboerderij Pinel met schuur, hooiberg en pomp
- Gedenknaald ten zuiden van het directiegebouw
- Ingangspartij aan de Brinkgreverweg van Knuttel

Korte geschiedenis van het landgoed Brinkgreven

Over de geschiedenis van het Brinkgreventerrein is veel te melden. In de bijlage bij de toelichting (Bijlage 1 Cultuurhistorie) is een uitgebreidere beschrijving van de geschiedenis van het landgoed opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting.

De oudst-bekende bewoner van het landgoed Brinkgreven is Herman Brinkgreff. Hij woonde in 1583 op een landgoed net buiten Deventer en heeft er waarschijnlijk zijn naam aan gegeven. Aan het eind van de 18^e eeuw wordt het landgoed gekocht door de toenmalige Deventer burgemeester Weerts. In 1786 laat hij op het landgoed Brinkgreven een herenhuis bouwen.

In 1828 wordt het landgoed en de bebouwing verkocht aan luitenant-generaal Cort Heijligers, die zich er vestigt in 1838. Zijn dochter erft het huis en richt in 1857 een gedenknaald op voor haar overleden echtgenoot Michiel Eksteen (de adjudant van Cort Heijligers) en haar vader. Deze gedenknaald staat er nog, even ten zuiden van het herenhuis aan de Brinkgreverweg.

Na het overlijden van de dochter in 1874 wordt het landgoed verkocht aan het Sint Elisabethgasthuis, die er een buitengesticht van maken. Het terrein wordt afgesloten en vanuit het midden van het herenhuis wordt een zogeheten geslachtsas in de vorm van een hoge haag over het landgoed getrokken, op die manier mannen en vrouwen scheidend. Er worden drie paviljoens voor mannen en drie voor vrouwen gebouwd symmetrisch aan weerszijden de geslachtsas geplaatst. Op de geslachtsas komt de nieuwbouw te staan die door beide geslachten gebruikt moet worden. Verder worden er een barak voor besmettelijke zieken, een dokterswoning, een keukengebouw en een lijkenhuisje gebouwd. Het herenhuis, de boerderij, het koetshuis en de tuinmanswoning worden herbestemd.

De tuinarchitect Leonard A. Springer neemt de landschappelijke aanleg van het landgoed op zich. Het landgoed wordt ontworpen in romantische landschapstijl en voornamelijk met eiken en beuken bebouwd.

In de periode rond het begin van de twintigste eeuw worden gebouwen afgebroken en nieuwe gebouwen opgericht. Tijdens de tweede wereldoorlog loopt een aantal gebouwen flinke oorlogsschade op, waarna ook gebouwen geheel worden gesloopt.

Rond 1950 wordt het terrein opengesteld voor wandelaars en wordt de inrichting aan deze openstelling aangepast. In de tijd daarna worden oude paviljoens gesloopt Slechts enkele gebouwen blijven bewaard. Ook van de landschappelijke kwaliteiten van het landgoed blijft weinig over.

Advies bij nieuwe ontwikkelingen

Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen op het terrein zal het landgoedkarakter leidend moeten zijn.

De centrale as (Geslachtsas) wordt deels nog geflankeerd door de oorspronkelijke bomenlanen, en is nog steeds herkenbaar als centrale groene open ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de beleving van de geslachtsas (centrale as) versterkt worden.

Nieuwe beplanting moet getoetst worden aan het oorspronkelijk landschapsontwerp van Springer. Waar mogelijk de centrale laanstructuur en de oorspronkelijke samenhang van Springers' plan herstellen.

Nieuwe bebouwing in de landgoedzone is niet gewenst. Uitbreiding van het huidige bebouwingspercentage is in de landgoedzone niet toestaan. Na sloop van 'de Steerne' kan wel vervangende nieuwbouw in de landgoedzone gerealiseerd worden.

Conclusie

De volgende bebouwing is cultuurhistorisch erg waardevol vanwege de architectuurhistorische, cultuurhistorische, en stedenbouwkundige / ensemble waarde, en de gaafheid en zeldzaamheid.

- Zusterhuis van Knuttel
- Koetshuis
- Tuinmanswoning (het witte huis)
- Ziekenbarak (erg vervallen, geen architectuurhistorische waarde)
- Paviljoen Kraepelin

Voor het terrein is een ruimtelijke ontwikkeling in voorbereiding. In deze ruimtelijke procedure zouden de cultuurhistorisch belangrijke elementen eventueel wel meegenomen kunnen worden.

5.1.2.4 Driebergenbuurt en Rode Dorp

Gemeentelijke monumenten

In het deelgebied Driebergenbuurt en Rode Dorp zijn een aantal objecten aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat om de volgende objecten, elementen of ensembles:

- Boxbergerweg Ong.: trafohuis
- Boxbergerweg 134: winkelwoonhuis
- Boxbergerweg 136: winkelwoonhuis
- Boxbergerweg 138: café Molenzicht
- Boxbergerweg 147: fabrieksvilla
- Ooievaarstraat 33: woonhuis
- Ooievaarstraat 34: woonhuis
- Ooievaarstraat 35: woonhuis
- Ooievaarstraat 36: woonhuis
- Ooievaarstraat 37: woonhuis

- Ooievaarstraat 38: woonhuis
- Ooievaarstraat 39: woonhuis
- Ooievaarstraat 41: woonhuis
- Ooievaarstraat 43: woonhuis
- Ooievaarstraat 45: woonhuis
- Ooievaarstraat 47: woonhuis
- Ooievaarstraat 49: woonhuis
- Ooievaarstraat 51: woonhuis
- Ooievaarstraat 53: woonhuis
- Ooievaarstraat 55: woonhuis
- Ooievaarstraat 57: woonhuis
- Ooievaarstraat 59: woonhuis
- Ooievaarstraat 61: woonhuis
- Schurenstraat 20-21: woonhuis
- Tabakswal 2: schoolwoning
- Tabakswal 32: tabaksfabriek
- Tabakswal 43: kapperszaak met woning
- Tabakswal bij 43: slangenhuisje brandweer

In de Bijlage 1 Cultuurhistorie is een beschrijving van deze monumenten opgenomen.

Korte geschiedenis

Over de geschiedenis van het plandeelgebied Driebergenbuurt en Rode Dorp is veel te melden. In de bijlage bij de toelichting (Bijlage 1 Cultuurhistorie) is een uitgebreidere beschrijving opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting.

De Boxbergerweg ligt midden op de Deventer Enk. De Deventer Enk was als schootsveld van de zeventiende-eeuwse vesting al die tijd een relatief lege plek, waar in de een strikt bouw- en pootverbod gold. De opheffing van de vesting (Vestingwet 1874) maakt permanente bebouwing uiteindelijk mogelijk, die in het begin vooral industrieel van karakter was.

De stedenbouwkundige invulling van de jaren tien, twintig en dertig tussen de oude uitvalsroutes Boxbergerweg en Diepenveenseweg is opgehangen aan de richting van de toen op de Deventer Enk aanwezige lange percelen. De Enkstraat is nieuw en staat haaks op de richting van de percelen.

In die decennia werden hier nieuwe woningen gebouwd voor de bewoners van de krotwoningen van de binnenstad. Door de nieuwe eisen van de Woningwet van 1901 werd het voor particulieren minder aantrekkelijk om voor de verhuur te bouwen. Daarmee nam de woningbouwproductie af en ontstond de noodzaak voor de gemeente gebruik te gaan maken van de mogelijkheden die de Woningwet van 1901 bood.

De in 2000 geheel verdwenen Driebergenbuurt was gelegen tussen de Boxbergerweg en de spoorlijn/ Middelweg. De buurt, van de architecten Knuttel en Postma, was samen met het verwante Knutteldorp een verdere Deventer ontwikkeling op de eerste, stedenbouwkundig en architectonisch weinig pretentieuze woningprojecten.

De Driebergenbuurt was weliswaar afgeleid van het idee van de tuinstad, maar zag stedelijker/steniger uit dan de veel groenere, meer typische voorbeelden in Delft (Agneta park) en Hengelo (het Lansink) en verschilde daarom in dat opzicht niet veel van de eerder gebouwde straten aan de overkant van de Boxbergerweg.

Conclusie

In het plandeelgebied Driebergenbuurt en Rode Dorp zijn diverse monumentale of cultuurhistorische waarden. Bij ontwikkelingen in het gebied zal met deze waarden rekening moeten worden gehouden.

5.1.2.5 Dortherbeek

Korte geschiedenis van de Dortherbeek tussen de spoorlijn en de Paddensteeg

In de bijlage bij de toelichting (Bijlage 1 Cultuurhistorie) is een uitgebreidere beschrijving van de geschiedenis van dit plandeelgebied opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting.

Vanaf 1225 wordt de Dortherbeek gebruikt als de grens tussen het Oversticht en Gelre. In dit gebied liggen een aantal strategische vestigingen, zoals het landgoed Oxerhof. Voor de vestigingen was de ligging aan de Dortherbeek van groot belang. Als verdedigingslinie, maar ook door het water te vergraven ook als verdedigingsgracht.

Het beekdal van de Dortherbeek werd gebruikt als hooi- of weilanden. Overstromingen in de zomermaanden waren echter schadelijk voor de oogst. Vanaf de tweede helft van de 12^e eeuw werden dijken aangelegd en werd het afwateringsstelsel verbeterd. In 1846 werden de groengronden sterk verbeterd door betere afwatering en het tegengaan van overbeweiding. Om percelen af te scheiden werd beplanting loodrecht op de beek aangelegd. Na de grootschalige toepassing van kunstmest was het bevoeien van de beekdalgraslanden niet langer gewenst. Van vloeibeek werd de beek veranderd in een beek die snel water af kon voeren.

Het landgoed Oxerhof

Het landgoed Oxerhof ligt aan de Dortherbeek tussen de spoorlijn en het afwateringskanaal dat net voor de Paddegatsteeg in de Dortherbeek uitkomt.

Vanaf de twaalfde eeuw was het landgoed onderdeel van Huis Dorth. In 1650 werd de marke Oxe een zelfstandige marke, waarbij ook de landerijen van Dorth en Oxe gesplitst werden.

De tuin van het landgoed wordt rond 1840 aangelegd als een parkbos met verschillende bomen en slingerpaadjes. Het huidige landhuis wordt omstreeks 1860 gebouwd. Het grote 19^e eeuwse landschapspark is grotendeels bewaard gebleven. Van het landgoed valt onder andere de lange slingervijver binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen'.

Het agrarisch gebied ten oosten van landgoed Oxerhof

Aan het einde van de Paddegatsteeg ligt het oude erf Stokker. De eerste vermelding is het archief is 1695. Het Paddenveld zelf is lang zeer vochtig geweest.

Conclusie

De historische structuren van het landgoed Oxerhof, waaronder de beplanting van de Dortherbeek in het westelijk deel van het plandeelgebied en de slingervijver, kunnen aangemerkt worden als waardevolle onderdelen van het landgoed Oxerhof.

5.1.2.6 Gebied ten zuiden van de sportvelden Diepenveen

In dit deelgebied is geen bebouwing aanwezig. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

5.1.2.7 Texaco

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is in dit deelgebied niet aanwezig.

5.1.2.8 Westenberg

Rijksmonument:

Het poortgebouw van het voormalige kazerne-complex is aangewezen als Rijksmonument. Het gebouw is vormgegeven in een zakelijke stijl. Omdat de overige gebouwen van het complex te veel gewijzigd zijn, komt alleen het poortgebouw voor bescherming in aanmerking.

In de bijlage bij de toelichting (Bijlage 1 Cultuurhistorie) is een uitgebreidere beschrijving van het rijksmonument opgenomen.

Korte geschiedenis van de Westenberg

De Westenberg Kazerne in Schalkhaar is genoemd naar generaal-majoor Westenberg (1764 - 1841) die als luitenant-kolonel mee vocht in de slag bij Quatre Bras en in 1815 onderscheiden werd met de Militaire Willems-Orde.

Deze zogenaamde 'grenskazerne' werd in dertiger jaren van de twintigste eeuw ontworpen door kapitein der genie A.G. Boost. De kazerne was nog niet gereed bij het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog en werd door de Duitsers afgebouwd. Van 1941 tot 1944 was de kazerne in gebruik bij het Politie Opleidings Bataljon. Na de oorlog, van 1945 tot 1992, was de kazerne in gebruik bij de Koninklijke Landmacht. Vooral het 13e pantserinfanterie bataljon "Garde Fusiliers Prinses Irene" heeft lang van de kazerne gebruikgemaakt, namelijk van 1953 tot 1992.

Sinds 1992 is de Westenberg kazerne in gebruik als opvangcentrum voor asielzoekers.

In 1997 werd besloten om het oostelijk deel van de voormalige Westenbergkazerne te ontwikkelen tot woningbouwlocatie met een sporthal. In 2004/2005 is de wijk Westenberg voltooid.

Conclusie

In het gebied Westenberg zijn diverse monumentale of cultuurhistorische waarden. Bij ontwikkelingen in het gebied zal met deze waarden rekening moeten worden gehouden.

5.1.2.9 T&D

De bebouwing op het terrein is in 2011 in zijn geheel gesloopt. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet meer aanwezig.

5.1.2.10

Conclusie

Er is voor gekozen om de karakteristieke elementen in het plandeelgebied niet als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

5.1.3 Nieuwe ontwikkelingen

Wanneer in een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden onderzocht of deze ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatste.

5.2 Milieu-aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Dit bestemmingsplan bevat op basis van deze uitgave een Staat van bedrijfsactiviteiten, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3	50 m	30 m
4	200 m	100 m
5	500 m	300 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.2.1.2 Bestaande situatie

In geval van een conserveren van de bestaande plansituatie is actualisatie en verantwoording van de categorie-indeling niet noodzakelijk. Bestaande situaties hoeven bij het vaststellen van een bestemmingsplan niet getoetst te worden.

De in dit bestemmingsplan opgenomen bedrijven worden conserverend bestemd. Ook de horeca en detailhandelsbedrijven krijgen een passende bestemming. Er wordt planologisch geen nieuwvestiging mogelijk gemaakt. De bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de directe woonomgeving. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer.

5.2.1.3 Nieuwe ontwikkelingen

Indien er spake zal zijn van nieuwe ontwikkelingen zal milieuzonering plaatsvinden om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen. Dat is in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5.2.2 Geluid

5.2.2.1 Inleiding

Geluid kan hinderlijk zijn en de gezondheid schaden. De Wet geluidhinder stelt daartoe voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

5.2.2.2 Wettelijk kader

De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 van kracht geworden. Eén van de belangrijkste wijzigingen is dat in plaats van op basis van een maatgevende periode van het etmaal (dag of nacht, de LAeq), nu een berekening van de geluidsbelasting wordt bepaald als gemiddelde over de dag, avond en nacht, de Lden.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Uitzondering hierop zijn de wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

Bestaande situaties

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

Nieuwe ontwikkelingen

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen.

5.2.2.3 Conclusie

Wegverkeerslawaai

Gezien het feit dat dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (i.c. nieuwe woningen, scholen, etc.) mogelijk maakt die binnen de wettelijke onderzoekszone van gezoneerde wegen zijn geprojecteerd, zijn op dit punt geen akoestisch relevante zaken te melden.

Railverkeerslawaai

Delen van het plangebied liggen binnen de geluidszones van de spoorlijnen Deventer - Almelo, Deventer - Zwolle en Deventer - Zutphen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk die binnen de wettelijke onderzoekszone zijn geprojecteerd. Akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.3 Bodem

5.2.3.1 Inleiding

In het kader van een bestemmingsplan is inzicht nodig in de algemene milieukwaliteit van bodem en grondwater. Daarbij gaat het om:

- Verdachte activiteiten die in het plangebied hebben plaatsgevonden (vergunningen die zijn verleend, informatie over historische gegevens, te raadplegen via de milieuatlas van de gemeente Deventer (<http://www.deventer.nl/bewoners/leefomgeving/milieu/milieuatlas-1>)).
- Nieuwe ontwikkelingen waarvoor minimaal een historisch onderzoek nodig is. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 nodig. Uit het onderzoek blijkt of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn. Voorafgaand aan nieuwbouw kan in het kader van het Bouwbesluit nodig zijn om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

Voor conserverende bestemmingsplannen dient, op grond van het provinciaal beleid en programmering voor de ondergrond, minimaal een historisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit betekent controle van het bodeminformatiesysteem en het geven van een samenvatting van de bodemgegevens.

5.2.3.2 Rivierenwijk

Voor het plandeelgebied Rivierenwijk is een historisch onderzoek (Acorius, projectcode AD507RE01, d.d. 10 maart 2008, BIScode 1683-01) uitgevoerd. In het kader van de toekomstige herinrichtingsplannen is geadviseerd om op een aantal voor bodemverontreiniging verdachte locaties een bodemonderzoek uit te voeren. De locaties zijn benoemd in het historisch onderzoek. Bij een conserverende bestemming is geen bodemonderzoek nodig.

5.2.3.3 Park Zandweerd

De locatie van de voormalige ijsbaan is ingericht als speelterrein en moestuin (Transition Town). Vanwege dit gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd (Hunneman Milieu-Advies, projectnummer 2011318, mei 2011). Bij dit onderzoek en overige onderzoeken binnen dit gebied zijn in de grond en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen belemmering en/of risico's met betrekking tot het geplande gebruik van de locatie.

5.2.3.4 Brinkgreven

Binnen dit gebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Econsultancy heeft in opdracht van Dimence een vooronderzoek (project 11015032) uitgevoerd op het terrein van Dimence, locatie "Brinkgreven". Het terrein is het werkgebied van verschillende diensten op het gebied van geestelijke gezondheidszorg. Hiertoe bevinden zich verspreid over het terrein diverse gebouwen en voorzieningen.

Er is sprake van twee deellocaties waar op basis van onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit een belemmering kan betekenen voor toekomstige herontwikkeling op het terrein:

- voormalige tanklocatie L nabij gebouw 19 (lichte minerale olie-verontreiniging);
- waterbodem van twee vijverpartijen (slib van klasse 2 en 3-kwaliteit).

In het kader van de toekomstige herinrichtingsplannen is geadviseerd om op een aantal voor bodemverontreiniging verdachte locaties een bodemonderzoek uit te voeren. De locaties zijn weergegeven in het historisch onderzoek. Voor dit conserverende bestemmingsplan is geen onderzoek nodig.

5.2.3.5 Driebergenbuurt en Rode Dorp

Verspreid over het hele plandeelgebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen, grondtransacties, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Hierbij zijn in de grond licht verhoogde gehalten aangetoond en lokaal matig verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en/of PAK en op een enkele locatie een sterk verhoogd gehalte met arseen aangetoond. Het verhoogde gehalte aan arseen is naar verwachting van nature aanwezig. De overig verhoogde gehalten zijn naar verwachting het gevolg van historische activiteiten in het plandeelgebied.

Voor dit conserverende bestemmingsplan is geen verder onderzoek nodig.

5.2.3.6 Dortherbeek

Ter plaatse van deze delen nabij de Dortherbeek zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

5.2.3.7 Gebied ten zuiden van de Sportvelden Diepenveen

In de periode 2006/2007 zijn op de locatie een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij de onderzoeken zijn in de grond geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Wel is een verhoogd EOX-gehalte aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en/of maatregelen. De locatie is geschikt voor de huidige bestemming.

5.2.3.8 Tankstation Texaco

Op de locatie bevindt zich een tankstation. In 2004 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en de afgelopen jaren zijn grondwatermonitoringen uitgevoerd. Hierbij zijn in grond/grondwater licht tot lokaal een matig verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond.

Voor dit conserverende bestemmingsplan is geen verder onderzoek nodig.

5.2.3.9 Westenberg

Verspreid over het hele plandeelgebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen, grondtransacties, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Hierbij zijn in de grond licht verhoogde gehalten aangetoond en lokaal matig verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en/of PAK en op een enkele locatie een sterk verhoogd gehalte met arseen aangetoond. Het verhoogde gehalte aan arseen is naar verwachting van nature aanwezig. De overig verhoogde gehalten zijn naar verwachting het gevolg van historische activiteiten in het plandeelgebied.

Voor dit conserverende bestemmingsplan is geen verder onderzoek nodig.

5.2.3.10 T&D terrein

Op de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken en een bodemsanering uitgevoerd. De grondsanering is uitgevoerd in de periode van juni 2009 tot en met februari 2010. De saneringswerkzaamheden zijn samengevat in een saneringsverslag. In een beschikking Wet bodembescherming (kenmerk 313001) is ingestemd met de resultaten van de uitgevoerde sanering. De beschikking is als bijlage opgenomen.

Fase 2 van de sanering (in-situ / grondwater) is in uitvoering (voorjaar 2012). In de tussentijdse periode is nog een bodemlaag op diepte verwijderd middels ontgraving. Bij een conserverende bestemming zijn geen extra maatregelen nodig. Bij wijziging van de beschikking is het nodig te toetsen of de locatie voldoende is gesaneerd en geschikt voor de toekomstige functie.

5.2.3.11 Conclusie

Voor de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan zijn geen (aanvullende) bodemonderzoeken nodig. De locaties zijn geschikt voor de beoogde bestemmingen.

5.2.4 Luchtkwaliteit

5.2.4.1 Inleiding

In het kader van goede ruimtelijke ordening en gezien de gevoeligheden van luchtkwaliteit op de gezondheid is voor een bestemmingsplan inzicht nodig in de mate van de luchtkwaliteit c.q. blootstelling aan luchtverontreinigingen, te weten concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van toename van verkeersaantrekkende werking en eventuele andere activiteiten.

5.2.4.2 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn hiermee vervangen.

Langs de wegen in Nederland vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden en grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon. Om deze reden zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen.

Te beschouwen grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit

Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk de volgende normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);

- plandrempel jaargemiddelde concentratie NO₂ (44 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ (maximaal 35 dagen per jaar).

Bestaande situaties

In geval sprake is van een conserveren van de bestaande plansituatie, is actualisatie van de luchtgegevens niet noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij planvorming voor nieuwe ontwikkelingen dient te worden onderzocht of deze ontwikkelingen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben. Hierbij kan gedacht worden aan ontwikkelingen/activiteiten met een extra verkeersaantrekkende werking.

5.2.4.3 Onderzoek

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

De luchtkwaliteit wordt berekend op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2012 en 2020, de emissieparameters en achtergrondprognoses zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten worden vervolgens getoetst aan de grenswaarden zoals die nu en vanaf 2010 gelden.

De berekeningen naar de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden uitgevoerd op 10 meter uit de kant van de weg. In de resultaten van het onderzoek worden de concentraties - verdeeld in verschillende klassen - opgenomen. Voor het planjaar 2020 worden de concentraties eveneens in beeld gebracht.

Naar aanleiding van de rekenresultaten kan voor alle deelgebieden het volgende worden opgemerkt: Resultaten stikstofdioxide (NO₂): Uit de rekenresultaten blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ niet wordt overschreden. Daarnaast blijkt dat de jaargemiddelde concentratie in de onderzochte prognosejaren beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ blijft.

Resultaten fijn stof (PM₁₀): Uit de berekeningsresultaten blijkt dat langs geen van de onderzochte wegen de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van 40 µg/m³ wordt overschreden. Het aantal dagen dat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het uurgemiddelde van 50 µg/m³ blijft ruim beneden de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

5.2.4.4 Conclusie

In het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen' heeft een inventariserend onderzoek plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

De concentraties van voornoemde stoffen in dit conserverend bestemmingsplan blijven ruim beneden de grenswaarden zoals die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen.

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

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 LPG tankstation Texaco

Beschrijving van de relevante risicobron

In het plandeelgebied bevindt zich een brandstoffenverkoop punt met LPG voor het wegverkeer. LPG wordt opgeslagen in een ondergrondse opslagtank. De relevante risicobronnen voor dit plan zijn de ondergrondse LPG tank, het vulpunt van die tank en de afleverzuil voor LPG aan het wegverkeer. De doorzet van het tankstation voor LPG is door middel van een beperking in de omgevingsvergunning milieu van 19 maart 2012 begrensd tot maximaal 500 m³ op jaarbasis.

Plaatsgebonden risico

De 10-6 plaatsgebonden risicocontouren ten gevolge van dit LPG tankstation worden veroorzaakt door het vulpunt van de ondergrondse LPG tank, de LPG tank zelf en de afleverzuilen voor LPG. Bij een doorzet van 500 m³ LPG op jaarbasis behoort een 10-6 plaatsgebonden risicocontour van 45 meter vanaf het vulpunt. De ondergrondse LPG tank bezit een 10-6 plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. De LPG afleverzuilen beschikken over een risicocontour met een afmeting van 15 meter.

Binnen de risicocontouren bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten, uitgezonderd het tankstation zelf. Deze risicocontouren zijn op het aangrenzende plan "Colmschate Zuid" weergegeven.

Binnen het plandeelgebied zijn de drie risicobronnen, LPG vulpunt, LPG tank en de LPG afleverzuil, gefixeerd op de plankaart. Dit om de ligging van de plaatsgebonden risicocontour ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Groepsrisico

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen schrijft voor dat binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt voor de LPG tank het groepsrisico dient te worden verantwoord. Binnen die afstand liggen geen woningen. Er is wel sprake van bedrijfsbestemmingen binnen die afstand.

In de Omgevingsvergunning milieu van het LPG tankstation d.d. 19 maart 2012 zijn drie maatregelen voorgeschreven om de veiligheid te verhogen en daarmee het groepsrisico te verlagen. De maatregelen zijn de verplichting om buiten kantooruren LPG te lossen, een beperking van de opslag van LPG tot maximaal 20 m³ en een maximale doorzet van 500 m³ LPG per jaar.

Het groepsrisico is berekend in het rapport "Kwantitatieve risicoanalyse van LPG-tankstation Siemelinksweg 25 te Deventer" opgesteld door Oranjewoud d.d. 21 oktober 2010. Deze berekening is gebaseerd op een doorzet van 1000 m³ LPG op jaarbasis en een maximale invulling van bestemmingsplan Colmschate Zuid. Aanvullend is er een risicoberekening uitgevoerd met behulp van de LPG rekentool om de effecten van de lagere doorzet van maximaal 500 m³ LPG op jaarbasis te berekenen. De uiteindelijk verleende omgevingsvergunning milieu is namelijk een lagere doorzet vergund dan in eerste instantie werd aangenomen.

De groepsrisicoberekeningen zijn uitgevoerd zonder rekening te houden met de veiligheidsverhogende maatregelen die zijn afgesproken tussen het ministerie van I&M en de LPG branche. Dit omdat deze veiligheidsmaatregelen nog niet in de wet zijn verankerd. De

veiligheidsmaatregelen zijn een verbeterde vulslang voor de LPG tank en een brandwerend beklede LPG tankauto. Deze maatregelen zijn al wel bij dit tankstation toegepast.

Bij de volledige benutting van de bestemmingsplancapaciteiten in de omgeving van dit plan kunnen 1440 mensen binnen het invloedsgedebiet van het LPG tankstation aanwezig zijn. Dit aantal mensen levert in alle berekeningsvarianten van het groepsrisico een overschrijding van de oriënterende waarde op. Wel wordt uit de berekeningen duidelijk dat het reduceren van de vullingsgraad van de ondergrondse tank met 50% van 40 tot maximaal 20 m³ LPG het groepsrisico substantieel verlaagt. Er blijft echter sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het Deventer externe veiligheidsbeleid, de "Omgevingsvisie externe veiligheid" van juli 2007 laat overschrijding van de oriënterende waarde toe.

Enige nuancering bij deze berekeningen is echter wel op zijn plaats. In figuur 3.3 van het voornoemde rapport is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie met daarop weergegeven het invloedsgedebiet. Op die foto is zichtbaar dat uitsluitend één autobedrijf binnen het invloedsgedebiet is gevestigd. Het kavel ten zuiden van het autobedrijf is nog onbebouwd. De rest van het invloedsgedebiet bestaat uit groenbestemmingen en wegen. Bij invoering van een realistische bevolking in de berekeningen, waarbij ook het onbebouwde kavel als benut is meegenomen, en de getroffen veiligheidsmaatregelen levert een groepsrisico onder de oriënterende waarde op.

De berekeningsmethodiek schrijft echter voor dat uitgegaan moet worden van een volledig benut bestemmingsplan. In dit geval mag hier binnen de bestemming "Bedrijven" 5 tot 7 lagen hoog kantoorgebouw gebouwd worden. Ook in die gevallen blijft een volgens de rekenvoorschriften voorgeschreven aanname van 1440 aanwezige mensen binnen dat kleine gebied een onwaarschijnlijk hoge aanname waar echter wel mee moet worden gerekend.

Bestrijdbaarheid

Het bepalende scenario is explosie van een tankauto die door brand verhit wordt. Voor wat betreft bestijding wordt de tankauto gekoeld. Hiertoe is er een goed bereikbare en werkbare opstelplaats voor hulpdiensten aanwezig. Wat betreft bluswater en koelwater is er naast de brandkranen in de omgeving als secundair bluswater de Schipbeek op 100 meter ten zuiden van de locatie aanwezig.

Bereikbaarheid

De locatie ligt nabij de A1 en aan de provinciale weg N348 en is daardoor goed bereikbaar. De locatie bevindt zich op 3,5 kilometer van de brandweerkazerne. De locatie wordt vanuit het noorden aangereden. De locatie is ook vanuit het zuiden via de A1 bereikbaar. De afstand bedraagt dan 5,5 kilometer vanaf de kazerne.

Zelfredzaamheid

Wat betreft de zelfredzaamheid is de nabijgelegen woonwijk en het industrieterrein Handelpark de Weteringen deels voorzien van sirenedekking. De bewoners van die wijk kunnen van de risicobron af vluchten via de hoofdontsluitingen van die wijk via "De Braam". Er kan gevlucht worden via het hoofdstructuurwegennet waarbij zowel de Siemelinksweg als de Holterweg gebruikt kan worden. De aanwezigen op het industrieterrein Handelpark de Weteringen kunnen in noordelijke en oostelijke richting van de risicobron af vluchten. Daarbij kan echter uitsluitend gebruik worden gemaakt van ontsluitingen voor langzaam verkeer zoals fietspaden.

Bestrijdbaarheid

Het bepalende scenario is explosie van een tankauto die door brand verhit wordt. Voor wat betreft bestijding wordt de tankauto gekoeld. Hiertoe is er een goed bereikbare en werkbare opstelplaats voor hulpdiensten aanwezig. Wat betreft bluswater en koelwater is er naast de brandkranen in de omgeving als secundair bluswater de Schipbeek op 100 meter ten zuiden van de locatie aanwezig.

Eindafweging externe veiligheid

Voor het LPG tankstation zijn veiligheidsverhogende maatregelen voorgeschreven in de omgevingsvergunning milieu van 19 maart 2012. De doorzet voor wat betreft LPG is begrensd tot 500 m³ op jaarbasis. De vullingsgraad van de ondergrondse LPG tank is beperkt tot maximaal 20 m³ LPG. Er mag uitsluitend buiten de kantooruren worden gelost. Daarnaast is de lossende LPG tankauto voorzien van brandwerende bekleding en is de vulslang verbeterd wat minder kans op ongevallen betekent.

Het groepsrisico ligt bij volledige benutting van bestemmingsplan Colmschate Zuid boven de oriënterende waarde. Er is echter een reeks van veiligheidsmaatregelen genomen bij dit bestaande tankstation wat de veiligheidssituatie verbetert. De sirenedekking is matig. Dit verbetert op termijn door het toekomstige waarschuwingssysteem per SMS Alert. De tijd dat de hulpdiensten kunnen ingrijpen verbetert doordat de LPG tankauto's zijn voorzien van brandwerende bekleding wat de ingrijptijd verhoogt van 20 naar 75 minuten. Deze maatregel moet nog in de wet worden verankerd en ligt nu voor ter goedkeuring bij de desbetreffende Europese instantie.

Binnen de mogelijkheden van het voorliggende bestemmingsplan zijn de risicobronnen op de plankaart gefixeerd. Ten opzichte van de bestaande situatie is door aanscherping van de omgevingsvergunning milieu en de mogelijkheden van dit bestemmingsplan en de nieuwe landelijke veiligheidsmaatregelen de situatie verbeterd. De nieuwe situatie past binnen het ambitieniveau voor dit gebied dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie externe veiligheid van de gemeente Deventer.

5.2.5.2 T&D terrein en Rivierenwijk

Beschrijving van de relevante risicobronnen

Grenzend aan het plandeelgebied bevindt zich twee relevante risicobronnen. Het betreft het spoorwegemplacement waarop met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd en het doorgaande spoor Apeldoorn – Almelo waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het rangeren op het emplacement Deventer betreft treinen die vanuit Zutphen richting Deventer rijden en op het emplacement van rijrichting veranderen, om vervolgens richting Almelo te vertrekken. Dit keren van rijrichting wordt aangeduid als “kopmaken”.

Het doorgaand spoor en het spoorwegemplacement worden in het kader van het aspect externe veiligheid gezien als twee aparte risicobronnen.

Plaatsgebonden risico

De risico's ten gevolge van het doorgaand spoor en het spoorwegemplacement zijn berekend in het rapport “Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer” van maart 2007. Deze berekeningen zijn gebaseerd op het vervoersprognose voor het jaar 2010 en in een aanvullende notitie voor de vervoersprognose voor het jaar 2020. Er wordt geen 10⁻⁶ PR contour berekend.

Groepsrisico

Op basis van de vervoersprognose 2020 wordt overschrijding van en de oriënterende waarde

van het groepsrisico berekend.

Voor het rangeren met gevaarlijke stoffen op het emplacement is in de milieuvergunning bepaald dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden uitgaande van de bebouwingssituatie in 1993. Deze situatie komt voor wat betreft bestemming overeen met wat in dit veegplan is aangegeven, daarbij opmerkend dat de zwaarste categorie bedrijven die mogelijk werd gemaakt is weggelaten. ProRail is binnen de vergunde risicoruimte vrij om te bepalen welke stoffen gerangeerd worden. In de berekeningen is uitgegaan van het rangeren van ketelwagens met LPG, samen met ketelwagens met brandbare vloeistoffen, wat een worst case situatie weergeeft.

Momenteel worden het landelijke Basisnet spoor voorbereid. Het Basisnet dient ertoe om een duurzaam evenwicht te creëren tussen vervoer, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe worden vervoersplafonds gesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Naar verwachting worden de Basisnetten water en spoor in 2012 vastgesteld. Het Basisnet spoor laat een sterke afname van spoorvervoer van gevaarlijke stoffen zien op dit spoor. In de berekeningen van de eindrapportage voor het Basisnet spoor blijft op dit traject het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde.

Bestrijdbaarheid

Ten behoeve van het rangeren met gevaarlijke stoffen op het spoorwegemplacement en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is een Rampenbestrijdingsplan spoor opgesteld. Het plan beschrijft specifiek hoe bij een zwaar ongeval op het spoor of het emplacement met gevaarlijke stoffen welke organisatorische maatregelen worden getroffen en welke middelen worden ingezet om het ongeval te bestrijden en het gebied te ontruimen.

Bereikbaarheid

De hoofdwegenstructuur en het onderliggende wegennet maakt mogelijk dat het emplacement en het doorgaand spoor vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar is. Daartoe is bij het spoorwegemplacement een tweede ontsluiting gerealiseerd vanaf de Oude Bathmenseweg.

Het doorgaand spoor is echter niet op elk denkbare locatie vanaf meerdere zijden te bereiken. Dat is inherent aan het spoorvervoer in ons land.

Zelfredzaamheid

Bij lekkage van een giftig gas vanuit een spoorketelwagon is schuilen binnen de woning of een gebouw de beste optie. Een tijdige alarmering dat men moet binnenblijven met de deuren en ramen gesloten is belangrijk. Het plandeelgebied beschikt over een voldoende sirenedekking.

Bij een scenario waarbij kans is op een explosie van een spoorketelwagon is tijdig ontruimen de beste optie. Dit is beschreven in het voornoemde rampenbestrijdingsplan spoor. Op 180 meter van het spoorwegemplacement bevinden zich aan de Merwedestraat 2 een basisschool en aan de Merwedestraat 4 een kinderopvang.

5.2.5.3 Park Zandweerd

Dit plandeelgebied ligt buiten de invloedsgebieden van de meest nabijgelegen risicobronnen. Het aspect externe veiligheid is niet van belang voor dit plan.

5.2.5.4 Dortherbeek

Aan dit plandeelgebied grenst het spoor Deventer – Zutphen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het plandeelgebied bevinden zich geen (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten waaraan volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen getoetst dient te worden. Het aspect externe veiligheid is niet van belang voor dit plan.

5.2.5.5 Westenberg

Beschrijving van de relevante risicobron

Ten zuiden van het plandeelgebied bevinden zich meerdere hogedrukaardgasbuisleidingen. Het betreft 5 leidingen waarvan het grootste invloedsgebied 170 meter vanaf de leiding tot over het plandeelgebied reikt. In het rapport “Kwantitatieve risicoanalyse hogedruk aardgasleidingen Douwelerleide” van 14 maart 2012 zijn de risico's van de 5 leidingen berekend met het voorgeschreven rekenprogramma Carola.

Plaatsgebonden risico

Eén van de vijf leidingen (blauw in de onderstaande afbeelding) bezit een voor een klein een PR 10-6 contour die overigens ruim buiten de plangrenzen ligt. Zie hiervoor de aanduiding van de contour met een rode ovaal in de onderstaande afbeelding. In de twee paars omkaderde vlakken is de aanwezige bevolking van dit plandeelgebied ingevoerd.

PR 10-6 contour (rood) en ingevoerde bevolking van het plandeelgebied (paars omkaderd)



Groepsrisico

Het berekende groepsrisico van de vijf leidingen bevindt zich ruim onder de oriënterende waarde, waarbij bij enkele leidingen geen groepsrisico berekend wordt vanwege de laagte van de risico's.

Bestrijdbaarheid

Bij een gaslekage of een fakkelbrand bij een leidingbreuk wordt geen bluswater ingezet. Het leidingstuk wordt afgesloten. De omgeving wordt ontruimd van minstens 50 meter tot op maximaal 200 meter afstand van de leiding afhankelijk van het soort incident.

Bereikbaarheid

Het plandeelgebied kan via de Spanjaardsdijk vanuit twee richtingen, komend van Schalkhaar of van de N348 bereikt worden. Voor de leidingen die parallel liggen aan de Spanjaardsdijk is

de bereikbaarheid redelijk. Voor zover de leidingen door weilanden lopen is dat beduidend minder. De noodzaak tot snel ingrijpen is in die gevallen ook kleiner dan nabij een woonwijk.

Zelfredzaamheid

De ontsluiting van de woningen gelegen langs de Spanjaardsdijk richt zich naar de risicobron toe. Dit is geen optimale situatie. Wel kan in de wijk voldoende afstand tot de leiding gehouden worden indien zich een calamiteit voordoet. Voor het plandeelgebied waar zich het asielzoekerscentrum bevindt kan via de Frieswijkerweg van de risicobron af worden gevluht.

5.2.5.6 Brinkgreven

Beschrijving van de relevante risicobron

Op meer dan 300 meter afstand van de eerste bebouwing binnen dit plandeelgebied bevindt zich het spoorwegemplacement waar met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd.

Plaatsgebonden risico

De risico's ten gevolge van het doorgaand spoor en het spoorwegemplacement zijn berekend in het rapport "Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer" van maart 2007 met het rekenprogramma SAFETI-NL. Het emplacement beschikt niet over een PR 10-6 plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico is dan ook niet relevant voor dit plandeelgebied.

Groepsrisico

Voor het rangeren met gevaarlijke stoffen op het emplacement is in de omgevingsvergunning milieu bepaald dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden, uitgaande van de bebouwings situatie van het jaar 1993. Dit deelplan was in 1993 reeds gerealiseerd. ProRail is daarbij vrij om te bepalen welke stoffen gerangeerd worden. In de berekeningen is uitgegaan van het rangeren van ketelwagens met LPG, samen met ketelwagens met brandbare vloeistoffen, wat een worst case situatie weergeeft. In de berekeningen wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden.

Bestrijdbaarheid

Gezien de afstand tot het emplacement zijn voor dit plandeelgebied de ongevallen met giftig gas van belang. De ongevallen met brandbare vloeistoffen en gassen worden gezien de afstand buiten beschouwing gelaten. Om de bestrijdbaarheid op het emplacement te verbeteren is het spoorwegemplacement voorzien van twee opritten die benadering van het ongeval met giftig gas bij verschillende windrichtingen mogelijk maakt.

Bereikbaarheid

Het plandeelgebied zelf is vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar. Aan de noordkant van het terrein bevinden zich twee toegangen. Aan de zuidkant bevindt zich één toegang.

Zelfredzaamheid

Er moet vanuit gegaan worden dat zich binnen het plandeelgebied veel mensen bevinden die beschikken over een lage zelfredzaamheid. Bij lekkage van giftig gas is schuilen in de gebouwen en de ramen en deuren gesloten houden de aangewezen wijze om op een dergelijk ongeval te reageren. Dat is ook de handelwijze als de sirene's afgaan. Het plandeelgebied ligt echter buiten het sirenedekkingsgebied. Het toekomstige SMS Alert moet hierin verbetering brengen.

5.2.5.7 Driebergenbuurt en Rode Dorp

Beschrijving van de relevante risicobron

Het plandeelgebied grenst aan het doorgaande spoor Deventer – Zwolle. Hierover worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen getransporteerd. Op 100 meter afstand tot de eerste bebouwing in het plandeelgebied ligt het doorgaande spoor Apeldoorn – Deventer. Ook hierover worden gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Plaatsgebonden risico

De risico's ten gevolge van het doorgaand spoor en het spoorwegemplacement zijn berekend in het rapport "Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer" van maart 2007 met het rekenprogramma SAFETI-NL. Deze berekeningen zijn gebaseerd op het vervoersprognose voor het jaar 2010. In een aanvullende notitie is de vervoersprognose voor het jaar 2020 uitgerekend. Deze prognose laat hoge vervoersaantallen zien op het traject Apeldoorn - Deventer. Bij deze berekeningen worden geen 10^{-6} PR contouren berekend voor beide sporen.

Momenteel worden het landelijke Basisnet spoor voorbereid. Het Basisnet dient ertoe om een duurzaam evenwicht te creëren tussen vervoer, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe worden vervoersplafonds gesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Naar verwachting worden de Basisnetten water en spoor in 2012 vastgesteld. De vervoerscijfers waarmee in het Basisnet spoor wordt gerekend laat een forse afname zien voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Apeldoorn – Deventer. Het vervoer over het spoor Deventer – Zwolle blijft ongewijzigd.

Voor wat betreft het plaatsgebonden risico kan worden vermeld dat in geen enkele berekening er een PR 10^{-6} contour vanwege het spoorvervoer wordt berekend.

Groepsrisico

Voor wat betreft het spoor Deventer – Zwolle wordt er een zeer laag groepsrisico berekend. Dit vervoersprognose is voor dit spoor gesteld op 500 wagons met brandbare vloeistoffen op jaarbasis. Het invloedsgebied van deze stoffen blijft beperkt tot 30 meter buiten het spoor. Binnen dit gebied bevinden zich maar een klein aantal woningen wat een zeer laag groepsrisico oplevert. Dit geldt voor zowel de vervoersprognose voor het jaar 2020 als de nieuwe cijfers van het Basisnet spoor.

Voor wat betreft het spoor Apeldoorn – Deventer overschrijdt het groepsrisico de oriënterende waarde indien gebruik gemaakt wordt van de vervoersprognose voor 2020. Het Basisnet spoor laat een sterke afname van spoorvervoer van gevaarlijke stoffen zien op dit spoor. In de berekeningen voor het Basisnet spoor blijft op dit traject het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde. De vervoerscijfers worden bij vaststelling van het Basisnet spoor teruggebracht naar 10 ketelwagons LPG per jaar en 400 ketelwagons brandbare vloeistoffen.

Bestrijdbaarheid

Over het spoor grenzend aan het plandeelgebied worden nu en in de toekomst uitsluitend brandbare vloeistoffen vervoerd. De effecten daarvan bij een calamiteit zijn beperkter dan bij andere gevaarlijke stoffen die over het spoor worden vervoerd. De inzet van de hulpdiensten is beschreven in het rampenbestrijdingsplan spoor.

Bereikbaarheid

Het doorgaande spoor is voor de hulpdiensten in het algemeen gesteld slecht bereikbaar. In dit geval is het spoor relatief goed bereikbaar omdat in het plandeelgebied parallel aan het spoor

de Middeweg en de Schurenstraat loopt.

Zelfredzaamheid

Binnen dit deelplan kan van de risicobron af worden gevluht volgens een fijnmazig net van wijkontsluitingswegen. Daarnaast loopt door het plandeelgebied en door middel van een onderdoorgang dwars op de risicobron de Boxbergerweg die goed aansluit op de hoofdwegenstructuur van Deventer. Op 40 meter afstand van het spoor bevindt zich een basisschool aan de Enkdwarsstraat 2 waar beperkt zelfredzame kinderen verblijven. Het invoedsgebied van ketelwagons met brandbare vloeistoffen blijft beperkt tot 30 meter. De bestemming is toelaatbaar. Binnen 30 meter van het spoor bevinden zich verder geen kwetsbare bestemmingen met mensen met een lage zelfredzaamheid.

Nieuwe ontwikkelingen

Zeer waarschijnlijk wordt in 2012 het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet voor weg, water en spoor zal vervoersplafonds voor gevaarlijke stoffen gaan vaststellen waarmee in de ruimtelijke ordening rekening mee gehouden zal moeten worden. Uit de berekeningen bij de eindrapportage Basisnet spoor blijkt dat invoering van het Basisnet spoor de risico's voor de plandelen nabij het spoor beduidend verlagen.

5.2.5.8 Eindafweging externe veiligheid

Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ligt in een aantal stadsdelen boven de oriënterende waarde. Indien het Basisnet spoor in 2012 wordt vastgelegd, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor wordt gereguleerd neemt het groepsrisico sterk af. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Deventer – Apeldoorn zal nauwelijks meer plaatsvinden. Er zal wel blijvend worden gerangeerd op het emplacement met gevaarlijke stoffen komend uit de richting Zutphen en vertrekkend richting Almelo. Door het ministerie van IM zal overigens wel een Milieueffectrapportage opgesteld worden voor het "Programma Hoogfrequent Spoorvervoer Goederenrouting Oost Nederland". De uitkomsten van die studie en de bijbehorende investeringen kunnen leiden tot verdere verbetering van de risicosituatie voor deze plandelen.

Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en is conserverend van aard. Het plangebied is voor wat betreft de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid niet optimaal. Bij wijzigingen in de plandelen waarbij een omgevingsvergunning benodigd is of waarbij de nota bluswatervoorziening en bereikbaarheid van toepassing is, zal de situatie verbeteren.

Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en de nabijgelegen risicobron op termijn veiliger wordt vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit plan.

5.2.6 Ecologie

5.2.6.1 Algemeen

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook ligt het plangebied, afgezien van de Dortherbeek, niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke

beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Het plangebied heeft een overwegend bebouwd karakter. In het plangebied kunnen natuurwaarden voorkomen zoals vleermuizen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in groene deelgebieden.

Bestaande situatie

In geval van een conserverend bestemmingsplan is actualisatie en opname van flora en faunagegevens niet noodzakelijk. In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van bestaande gegevens om zo een beeld te krijgen van de ecologische waarden in de diverse deelgebieden.

Nieuwe ontwikkelingen

In de Woonvisie en de Visie Duurzaam Deventer (Koersdocument Milieubeleidsplan 2009-2014) zijn de ecologische ambities vastgelegd, met criteria voor een beeldkwaliteitsplan, of het equivalent daarvan bij bouw, renovatie en/of nieuwbouw.

Groen is mede bepalend voor de beleving van mensen. Het toevoegen van groene structuren en elementen kan dan ook een kwaliteitsimpuls geven aan het plangebied en tevens de biodiversiteit bevorderen. Bij de verdere planuitwerking van nieuwe ontwikkelingen krijgt groen en ecologie een prominente rol. Daarbij moet onder andere gedacht worden aan een kwaliteitsimpuls door middel van concrete maatregelen als broedgelegenheid voor Gierzwaluw en Huismus (overigens een verplichte maatregel indien bij reconstructie nestplaatsen verloren zouden gaan) en het zoveel mogelijk toepassen van inheemse streekeigen bomen, heesters en vaste planten waarbij de nadruk op de bevordering van vogels, vlinders en wilde bijen ligt.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen in het voorkomen van de beschermde soorten. Indien relevant dient tevens verantwoording te worden gegeven over eventuele invloed op speciale beschermde gebieden/ - beschermingszones.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

5.2.6.2 Park Zandweerd

Gebiedsbescherming

Het gebied Park Zandweerd grenst aan de westzijde voor ongeveer één kwart aan het Natura 2000 gebied "Uiterwaarden van de IJssel". Dit Natura 2000 gebied bestaat voornamelijk uit grasland en hanken. De ecologische connectie van het Natura 2000 gebied met het gebied Park Zandweerd is gezien de aard van het park niet relevant voor het functioneren van de uiterwaarden.

Soortbescherming

De groenstroken en vijverpartijen van het Park Zandweerd zijn van belang als foerageergebied en migratieroute voor diverse soorten vleermuizen die zwaar beschermd zijn. Tevens komt de Steenmarter hier voor. In de vijverpartijen komt de beschermde Kleine modderkruiper voor. In het terrein zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen invloed op het voortbestaan van genoemde soorten.

5.2.6.3 Rivierenwijk

Gebiedsbescherming

Het terrein van de Rivierenwijk ligt op grote afstand van de Ecologische Hoofdstructuur en heeft daar geen connectie mee.

Soortbescherming

In het deelgebied komen veel verschillende vleermuissoorten voor, maar ook de Steenmarter en de Huismus. Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen. De nabijgelegen spoorbermen en sloten en de Douwelerkolk herbergen verscheidene beschermde soorten planten en dieren doch hebben geen connectie met de Rivierenwijk. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen invloed op het voortbestaan van genoemde soorten.

5.2.6.4 *Brinkgreven*Gebiedsbescherming

Het terrein Brinkgreven ligt op grote afstand van de Ecologische Hoofdstructuur in de Bannink en het Wechelerveld. De bossen van Brinkgreven, in samenhang met het bos van de Douwelerkolk, Park Brabant en oude bomenlanen vormen een belangrijke schakel tussen beide genoemde gebieden die wel in de Ecologische Hoofdstructuur liggen. Op de ambitiekaart voor het Groenbeleidsplan staat het gebied aangegeven als “versterken groenstructuur”.

Soortbescherming

In het terrein komen verschillende soorten vleermuizen en de Steenmarter voor. Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Indien de bossen in tact blijven heeft de vaststelling van het bestemmingsplan geen invloed op het voortbestaan van genoemde soorten.

5.2.6.5 *Driebergenbuurt en Rode Dorp*Gebiedsbescherming

Het gebied Boxbergergerweg e.o. heeft geen functionele samenhang met de ver weg gelegen beschermde gebieden.

Soortbescherming

Binnen het gebied zijn Huismus en Gierzwaluw aanwezig die jaarrond beschermde nesten hebben. Diverse vleermuissoorten hebben zomer- en winterverblijven in de wat oudere en hoge panden. Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen.

5.2.6.6 *Dortherbeek*Gebiedsbescherming

De Dortherbeek maakt als Ecologische Verbindingszone (niet exact begrensd) onderdeel uit van de Gelders-Overijsselse Ecologische Hoofdstructuur en is daarmee een beschermd gebied. Via de Schipbeek staat de Dortherbeek in verbinding met het Natura 2000-gebied “De Uiterwaarden van de IJssel”. Van belang is dat er bij ruimtelijke plannen geen onevenredige aantasting van natuur en landschap mag optreden. Daartoe is het van belang dat dergelijke plannen getoetst worden.

Soortbescherming

Het gebied is van groot belang voor diverse soorten vleermuizen, Das, Steenmarter, Grote gele kwikstaart, Ringslang, Kamsalamander, Rugstreeppad, Poelkikker, diverse vissoorten en libellensoorten en vele plantensoorten.

5.2.6.7 *Gebied ten zuiden van sportvelden Diepenveen*

Gebiedsbescherming

Deze locatie grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur ten oosten van de Boxbergerweg. De Ecologische Hoofdstructuur herbergt daar voornamelijk aan bos gebonden soorten. Het ecologisch functioneren van dit bos wordt niet nadelig beïnvloed door de bestemming van het deelgebied.

Soortbescherming

Ter plaatse van de uitbreidingslocatie zijn geen beschermde planten of dieren aangetroffen.

5.2.6.8 *Texaco*

Gebiedsbescherming

Het terrein ligt op grote afstand van de Ecologische Hoofdstructuur en heeft daar geen connectie mee.

Soortbescherming

Van het terrein zijn geen beschermde planten en dieren bekend.

5.2.6.9 *Westenberg*

Gebiedsbescherming

Het gebied Westenberg grenst in de noordwesthoek aan het gebied Wechelerveld dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Het Wechelerveld bestaat uit bos en heide en bevat vele beschermde en bijzondere soorten. Het ecologisch functioneren hiervan wordt niet nadelig beïnvloed door Westenberg.

Soortbescherming

Ter plaatse van dit bestemmingsplan komen diverse beschermde soorten voor zoals Gierzwaluw en Huismus (met jaarrond beschermde nestplaatsen), diverse vleermuissoorten waarvan zowel het individu als de verblijfplaats strikt is beschermd, Eekhoorn en Steenmarter. Beschermde plantensoorten zijn niet in het bestemmingsplan vastgesteld. De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor genoemde soorten.

5.2.6.10

T&D

Gebiedsbescherming

Het terrein T&D ligt op grote afstand van de Ecologische Hoofdstructuur en heeft daar geen connectie mee.

Soortbescherming

Van het terrein zijn geen beschermde planten en dieren bekend.

5.2.6.11

Conclusie

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het niet nodig een ecologisch onderzoek uit te voeren.

5.2.7 Duurzaamheid

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

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

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

5.3 Leidingen en kabels

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen is het mogelijk om dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen op te nemen.

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. Het is dan ook niet noodzakelijk om een dubbelbestemming op te nemen.

Reguliere kabels en leidingen, zoals telecomkabel en riolering, liggen over het algemeen onder openbaar toegankelijke bestemmingen. Deze kabels en leidingen brengen geen gevaar voor personen en goederen met zich mee en worden daarom niet specifiek bestemd of aangeduid.

5.4 Waterhuishouding

Zoals in § 3.2.4 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Invoed op de waterhuishouding

Het bestemmingsplan betreft een grotendeels conserverend plan, nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet mogelijk gemaakt. Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd en er zal geen toename van het verharde oppervlak plaatsvinden. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Primaire waterkering

In het deelgebied Park Zandweerd ligt een beschermingszone van een waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Groot Salland noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. De beschermingszone van de waterkering is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn een aantal watergangen gelegen die in eigendom zijn bij het Waterschap Groot Salland. Het waterschap acht het van belang dat de functie van deze watergangen te allen tijde wordt gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

Het oppervlaktewater is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Water'.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Deze bepalingen zijn met name van toepassing op het moment dat er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dat is in dit bestemmingsplan in principe niet aan de orde.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het bestemmingsplan via het vooroverleg. De opmerkingen van het Waterschap Groot Salland zijn verwerkt in voorgaande waterparagraaf.

5.5 Verkeer en parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn.

Bij nieuwe ontwikkelingen met een grote verkeersaantrekkende werking moet worden gemotiveerd of de verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd (mobiliteitstoets). Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan aspecten als verkeersveiligheid, openbaar vervoer, langzaam verkeer en parkeren. In het voorliggende bestemmingsplan worden dergelijke

ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt.

5.6 Sociale veiligheid

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

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

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

Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

6.1 Inleiding

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

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

6.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

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

Standaardisering

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

6.3 Planopzet

6.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

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

geen gebouwen zijnde.

Bouwperceel

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

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

Woning

Een woning is gedefinieerd als *'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen'*. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen, kamerbewoning e.d.

6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

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

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

Enkelbestemmingen

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

Artikel 3 Agrarisch

Het terrein ten zuiden van de sportvelden van de Sportclub Diepenveen is bestemd als Agrarisch. Het gebied is feitelijk ook in gebruik voor het hobbymatig houden van dieren. Deze mogelijkheid is in de bestemming opgenomen. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde is mogelijk, tot een bouwhoogte van 1,20 meter. Er mogen geen gebouwen worden opgericht, uitsluitend kan met een binnenplanse afwijking een gebouw van 25 m² opgericht worden, bijvoorbeeld voor een kleine (schuil)stal.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden

Binnen de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan. In de huidige situatie komt het echter voor dat bedrijven een andere agrarische functie uitoefenen dan datgene wat in de betreffende zone is toegestaan. Deze bedrijven worden voorzien van een specifieke functieaanduiding.

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen), te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilos, kuilplaten en teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Gezien de beperkte natuur- en landschapswaarden zijn alleen in de zone Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (mits aansluitend aan het bouwvlak) rechtstreeks toegestaan.

In verband met de aanleg van waterberging rond de Dortherbeek is het in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden ook toegestaan permanente waterberging te realiseren.

Artikel 6 Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Het betreft met name solitaire bedrijven, niet gelegen op een bedrijventerrein. Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf' is een gemeentewerf toegestaan.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

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

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is van kracht op het oude ijsbaanterrein. Het terrein is op dit moment in

gebruik als ontmoetingsplek. De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden kunnen worden gebruikt voor kleinschalige evenementen, kinderboerderij, openluchttheater, speeltuin, moestuin, boomgaard, ontmoetingsplek, educatie en de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d., verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d..

Artikel 9 Cultuur en ontspanning - Speeltuin

De speeltuin die in het plangebied ligt (Oude Bathmenseweg) heeft een specifieke bestemming gekregen. De speeltuin is onderdeel van wijkgebouw 'De Ark'.

Artikel 11 Gemengd

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn veel van de verschillende niet-woonfuncties gelegd binnen het plangebied. Het betreft dan zowel de bestaande detailhandel als bijvoorbeeld horecagelegenheden in het plangebied. Op de plankaart is op elke bestemming aangegeven welke functies toegestaan zijn. Als een functie vermeld is op de plankaart, dan is deze toegestaan. De woonfunctie is in het plandeelgebied Driebergenbuurt en Rode Dorp overal toegestaan. Dit is niet het geval in het plandeelgebied van Westenberg Buiten.

Artikel 12 Groen

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

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m². Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Tenslotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels.

Artikel 13 Landhuis

Historische landgoederen zijn apart bestemd met de bestemming Landhuis. Hier speelt enerzijds de bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Deze waarden worden beschermd door de bestaande bebouwing en functies vast te leggen en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden te eisen voor het onbebouwde gebied.

Tegelijkertijd worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden in de vorm van nevenfuncties die rechtstreeks of via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan (mits de kwaliteiten van het landhuis niet worden geschaad) en zijn functies via een wijzigingsbevoegdheid uitwisselbaar gemaakt.

Door deze regeling is een optimale balans gevonden tussen behoud en ontwikkeling.

In verband met de aanleg van waterberging rond de Dortherbeek is het in deze bestemming ook toegestaan permanente waterberging te realiseren.

Artikel 14 Maatschappelijk

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke functies voor, zoals basisscholen,

sociaal-culturele, medische en religieuze voorzieningen. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De verschillende functies zijn inwisselbaar toegestaan.

Artikel 15 Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum

In het plangebied komt één asielzoekerscentrum voor. Deze functie heeft de specifieke bestemming 'Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum' gekregen. Hier is dus alleen een asielzoekerscentrum toegestaan. De overige regels komen qua opzet overeen met die van 'Maatschappelijk'.

Artikel 16 Maatschappelijk - Ziekenhuis

In het plangebied komt één psychiatrisch ziekenhuis voor. Deze functie heeft de specifieke bestemming 'Maatschappelijk - Ziekenhuis' gekregen. Hier is dus alleen een ziekenhuis toegestaan. De overige regels komen qua opzet overeen met die van 'Maatschappelijk'.

Artikel 17 Sport

Deze bestemming is van toepassing op de bestaande sportvelden in het gebied. Gebouw mag alleen worden binnen het bouwvlak. Naast sportvoorzieningen zijn horeca-activiteiten toegestaan bij deze functie. Kinderopvang en medische en/of therapeutische praktijken zijn alleen toegestaan bij afwijking.

Artikel 18 Verkeer, Artikel 19 Verkeer - Parkeerterrein, Artikel 20 Verkeer - Railverkeer en Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

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

Artikel 22 Water

De bestemming Water is toegekend aan alle hoofdwatergangen in het plangebied. Andere in het plangebied aanwezige watergangen zijn niet apart bestemd.

Artikel 23 Wonen

De grondgebonden woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen.

Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen.

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate

haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaad onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

Artikel 24 Wonen - Garageboxen

De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn als zodanig specifiek bestemd. De bouwhoogte van een garagebox mag maximaal 3 m bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Artikel 25 Wonen - Gestapeld

De in het plangebied voorkomende woningen die in meerdere lagen zijn gebouwd, zijn bestemd als Wonen - Gestapeld.

De maatvoering van een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de betreffende planregels.

Ook binnen deze bestemming is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan en is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning (zie de bestemming Wonen).

Artikel 26 Wonen - Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is toegekend aan twee woonwagenstandplaatslocaties. Dit is de locatie aan de Sportveldenlaan (Park Zandweerd) en aan de Oude Bathmenseweg (Rivierenwijk). Op de verbeelding is aangegeven hoeveel standplaatsen maximaal per bouwvlak zijn toegestaan.

Dubbelbestemmingen

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

Artikel 27 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

Zoals reeds in paragraaf 5.1.1 Archeologie van deze toelichting is opgemerkt, hebben enkele delen van het plangebied een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van deze archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied opgenomen.

In deze bestemming worden regels gesteld, gericht op het beschermen van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning ziet op een bouwproject met een omvang van 100 m² en ten behoeve van het bouwproject

graafwerkzaamheden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, moeten worden verricht, dan kunnen burgemeester en wethouders voordat zij een omgevingsvergunning verlenen, de aanvrager bij zijn aanvraag om omgevingsvergunning verplichten om een rapport te overleggen. In de rapportage moeten de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, zijn vastgelegd. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden.

Het archeologie beleid van de gemeente Deventer is er op gebaseerd dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor locaties met een dubbelbestemming archeologie door de gemeente Deventer kosteloos een archeologisch advies wordt opgesteld. Dit advies dient als rapport.

Het advies wordt opgesteld als een bureaustudie. In deze bureaustudie wordt de archeologische verwachting van de locatie in detail bekeken. Op basis van historische bronnen en eerder archeologisch onderzoek wordt beschreven welke resten op de locatie worden verwacht, dit is de gespecificeerde verwachting van de locatie. Daarnaast wordt gekeken of op de locatie in het verleden al diep gebouwd of gegraven is, waardoor het archeologisch bodemarchief verstoord is. In de bureaustudie wordt verder uitgewerkt in hoeverre de nieuwe plannen het bodemarchief zullen verstoren. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. In de bureaustudie wordt uitgewerkt welke voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden. Daarnaast kan de verplichting om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Ter voorkoming van de aantasting van waardevolle informatie in de bodem, is een verplichting opgenomen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden die een verstorend effect op de archeologische waarden kunnen hebben. Aan deze omgevingsvergunning kunnen dezelfde verplichtingen worden verbonden als de verplichtingen die aan een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk kunnen worden verbonden en hiervoor beschreven zijn.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een archeologische rapportage of omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Artikel 28 Waarde - Groeiplaats boom

In het plangebied groeien diverse beschermenswaardige bomen. Een aantal van deze locaties zijn beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Op deze wijze kunnen binnen de groeiplaats van de boom geen ingrepen plaatsvinden, die de boom mogelijk schaden.

6.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 30 Anti-dubbelregel

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

Artikel 31 Algemene bouwregels

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

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

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

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

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

6.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Artikel 36 Overgangsrecht

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

Artikel 37 Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

6.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in uit te voeren werken en werkzaamheden. Het plan is niet exploitatieplanplichtig. Kosten die met dit bestemmingsplan zijn gemeoid, zijn enkel de plankosten. De herziening is hiermee economisch uitvoerbaar.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriele regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan voor de reeds aanwezige functies. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan en blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid en verplicht is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is conform het vastgestelde ruimtelijk beleid en betreft een bestendiging van de bestaande praktijk. Het kan daarom als onomstreden worden beschouwd. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

Vooroverleg

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

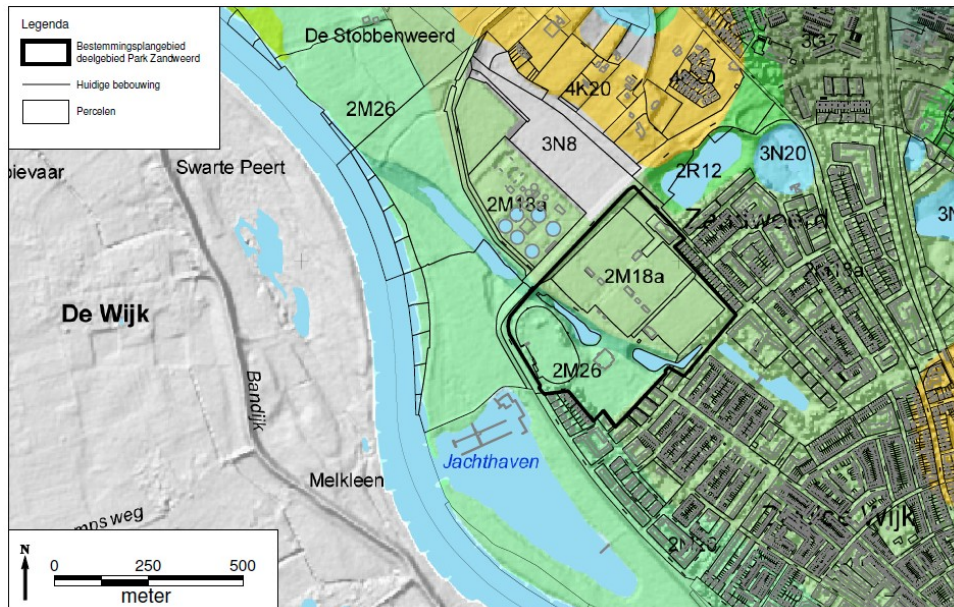
Dit plan bevat geen uitvoeringsaspecten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Met dit bestemmingsplan zijn geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding. Daarom heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk, de Provincie en het Waterschap.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Cultuurhistorie

'Actualisatie overige bestemmingsplannen'

2. Park Zandweerd



In het bestemmingsplangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Het IJsselstadion lag in het in het noordwesten van dit plangebied aan de IJssel en werd in oktober 1962 geopend. Op 7 januari 1968 reed Fred Anton Maier hier een wereldrecord op de 5000 meter met een tijd van 7.26,2 (Wikipedia). In 1992 werden er de laatste wedstrijden verreden. Daarna is het stadion vrij snel afgebroken. Het enorme parkeerterrein ten zuidoosten van het voormalige stadion wijst nog op dit subrecente verleden. Op het terrein van de kunstijsbaan staat nog een sectie van de voormalige (betonnen) hoofdtribune. Dit tribunegedeelte werd gespaard vanwege het daaronder aanwezige trafostation. Op het terrein van de oude IJsbahn is op het moment, in afwachting van de definitieve bestemming (woningbouw) een experimenteel landbouwproject gaande, dat stadslandbouw wordt genoemd.

De zeven in het plangebied aanwezige sportvelden, ontworpen in juli 1947, worden omzoomd door een singelbeplanting. Ze vormden tezamen met de recent gesloopte Sporthal Zandweerd het Sportpark Zandweerd. De velden zijn in de jaren vijftig aangelegd en voetbalverenigingen als C.J.V., DVV Sallandia en de Sportclub Deventer spelen daar al even lang.

De oudste bebouwing bij de sportvelden zou nog uit deze tijd kunnen dateren, hoewel in de loop van de tijd veel kleedlokalen annex kantines zijn vergroot en verbeterd. De huidige bebouwing is niet van architectuurhistorisch belang. Op het moment zijn discussies gaande over het upgraden van de speelvelden en gedeelde accommodaties, waarbij de door de gemeente gewenste samenwerking tussen de clubs reeds een jarenlange bron van onenigheid is.

Bij een ontwikkeling op deze locatie zouden directe (aanleg) en of indirecte (naamgeving) stedenbouwkundige verwijzingen naar zestig jaar sportverleden gedaan kunnen worden, dat in het geval van de oude IJsbahn zelfs van nationale betekenis is geweest.

Bronnen: Website gemeente Deventer, website Oude IJsbahn, Wikipedia.

3. Brinkgreven



Gemeentelijke Monumenten:

- Directiegebouw uit 1786
- Museumboerderij Pinel met schuur, hooiberg en pomp
- Gedenknaald ten zuiden van het directiegebouw
- Ingangspartij aan de Brinkgreverweg van Knuttel

De geschiedenis van het landgoed Brinkgreven.

16^e tot en met de 18^e eeuw:

De oudst-bekende bewoner van het landgoed Brinkgreven is Herman Brinkgreff. Hij woonde in 1583 op een landgoed net buiten Deventer en heeft er waarschijnlijk zijn naam aan gegeven. Aan het eind van de 18^e eeuw wordt het landgoed gekocht door de toenmalige Deventer' burgemeester Weerts. In 1786 laat hij op het landgoed Brinkgreven een herenhuis bouwen.

19^e eeuw: landgoed van de familie Cort Heijligers

In 1828 wordt het landgoed en de bebouwing verkocht aan luitenant-generaal Cort Heijligers. Cort Heijligers vestigt zich in 1838 op Brinkgreven. Hij woont er samen met zijn adjudant, zijn dochter en zijn tweede echtgenote. Zoals vermeld staat op de gevelsteen in de voorgevel van museumboerderij Pinel geeft zijn vrouw in 1829 opdracht voor de bouw van de boerderij. Cort Heijligers overlijdt in 1849 in zijn eigen huis. Zijn paard ligt begraven bij de vijver op het landgoed Brinkgreven. Zijn dochter erft het huis en richt in 1857 een gedenknaald op voor haar overleden echtgenoot Michiel Eksteen (de adjudant van Cort Heijligers) en haar vader. Als de dochter in 1874 overlijdt worden het landgoed en de bijbehorende gebouwen (waaronder de boerderij) verkocht. De gedenknaald staat er nog, even ten zuiden van het herenhuis aan de Brinkgreverweg.

19^e eeuw: landgoed wordt een buitengesticht

Het Sint Elisabethgasthuis koopt in 1874 op de veiling het landgoed Brinkgreven. Het buitengesticht wordt ingericht als een groot bedrijf met akkerbouw, veeteelt, tuin- en bosbouw en is bij aankoop ca. 70 ha groot. De patiënten werken als therapie en een bijkomend voordeel is dat de producten verkocht kunnen worden. Hoewel een groter gedeelte van het landgoed ontgonnen is, heeft het nog steeds een bosachtig karakter. De eerste geneesheer Cox werkt samen met Mulock Houwer (stadsarchitect van de gemeente Deventer) de bouwplannen uit die ook buiten Deventer opzien zullen baren. Het terrein wordt afgesloten en vanuit het midden van het herenhuis trekken ze een zogeheten *geslachtsas* in de vorm van een hoge haag over het landgoed, op die manier mannen en vrouwen scheidend. Er worden drie paviljoens voor mannen en drie voor vrouwen gebouwd symmetrisch aan weerszijden de geslachtsas geplaatst. De patiënten worden verdeeld in categorieën en over de paviljoens verdeeld. Op de geslachtsas komt de nieuwbouw die door beide geslachten gebruikt moet worden, te staan. Mulock Houwer ontwerpt een barak voor besmettelijke zieken, een dokterswoning voor eerste geneesheer Cox, een keukengebouw en een lijkenhuisje gebouwd, ontworpen door Mulock Houwer. Een aantal gebouwen kan worden herbestemd. Het herenhuis wordt ingericht voor de directie. De boerderij, het koetshuis en de tuinmanswoning worden verbouwd tot

werkplaatsen.

De tuinarchitect Leonard A. Springer neemt de landschappelijke aanleg van het landgoed op zich. Brinkgreven ligt op een es die zich uitstrekt van het herenhuis tot voorbij de Spanjaardsdijk en heeft een bosachtig karakter. Er bevinden zich een aantal waterpartijen. Het landgoed wordt ontworpen in romantische landschapstijl en voornamelijk met eiken en beuken beboot. Terwille van de nieuwe aanleg van het gebied moet de dichte beplanting van het terrein ten dele worden gekapt. Tot aan zijn dood in 1940 draagt Springer zorg voor de inpassing van nieuwe gebouwen op het landgoed en het is vooral aan Springer te danken dat er zorgvuldig met het waardevolle landgoed is omgesprongen.

20^e eeuw

In het begin van de twintigste eeuw worden Gantvoort en Knuttel aangetrokken als huisarchitecten Brinkgreven. Gantvoort vergroot het keukengebouw en laat twee barakken voor besmettelijke zieken bouwen, aan beide kanten van de geslachtsas één, omdat de grote barak alweer is afgebroken. Ook ontwerpt hij samen met Knuttel in 1911 het nieuwe paviljoen Kraepelin.

Omdat rond de eeuwwisseling het aantal patiënten toe- en de werktijd van het personeel afnam, moesten de voorzieningen voor het personeel worden uitgebreid. In de jaren 20 bouwde de psychiatrische inrichting een aantal woningen op en rond het terrein en in 1935 bouwde Knuttel een zusterhuis met uitzicht op de Brinkgreverweg. Het Hermann Simon gemeenschapshuis voor bijeenkomsten en vieringen, dat midden op de geslachtsas komt te staan, wordt in 1937 door Knuttel ontworpen. In 1939 wordt een ingangspartij aangelegd naar ontwerp van Knuttel. De aanleg van deze ingangspartij is de laatste onder supervisie van Springer. Tijdens de tweede wereldoorlog worden op het terrein zware gevechten geleverd en een aantal gebouwen loopt flinke oorlogsschade op. De dokterswoning wordt als gevolg van oorlogsschade tot aan het maaiveld afgebroken. De kelder is onder het maaiveld nog wel aanwezig.

Rond 1950 neemt, vanwege de nieuwe mogelijkheden van psychofarmaca, de behoefte aan huisvesting van patiënten op het terrein af en worden de voorzieningen voor de dagbehandeling uitgebreid. Het terrein wordt opengesteld voor wandelaars, de hoge haag midden over het terrein en ook de hekken en de hagen rond de paviljoens worden verwijderd. Ook in de psychiatrische inrichting ontstaat een scheiding tussen wonen, werken en ontspanning. De kleine industrieën in de werkplaatsen verdwijnen en de betekenis van het landbouwbedrijf neemt af. De landbouwterreinen worden verpacht aan boeren in de omgeving. Er ontstaat een vraag naar een kleinschalige gebouwde omgeving, een vraag waarin de bestaande gebouwenvoorraad niet kan voorzien. In 1969 wordt een ambitieus plan gepresenteerd dat voorziet in een totaalplan vernieuwende nieuwbouw. De strenge, symmetrische opzet van de psychiatrische inrichting wordt bewust doorbroken. Het terrein wordt volgebouwd met bebouwing in lage dichtheid waardoor het terrein onoverzichtelijk wordt. De oriëntatie van de woonerven is naar binnen gekeerd waardoor de gebouwen weinig uitstraling hebben.

De oude paviljoens worden vanaf 1982 gesloopt. De psychiatrische inrichting krijgt een nieuwe ingang vanaf de Nico Bolkesteinlaan. Wanneer Kristinsson de opdracht krijgt een medisch centrum te realiseren op de plaats van het laatst overgebleven paviljoen Kraepelin ziet hij mogelijkheden om een gedeelte van de oudbouw te integreren in de nieuwbouw. Bij de verbouwing wordt het bestaande paviljoen echter gestript en de fijn gedetailleerde dakkapellen en erkers en balkonhekken worden verwijderd. Wat resteert, is slechts een uitgekleden versie van het oorspronkelijke gebouw met kunststof kozijnen en ramen. Het gemeenschapshuis Hermann Simon raakt daarna in ongebruik en wordt in 2008 gesloopt. De werkplaats in boerderij Pinel wordt nadat het jaren leeg heeft gestaan in 1995 in gebruik genomen als museumboerderij. Het lijkenhuisje wordt in 2000 gesloopt.

Van de landschappelijke kwaliteiten van het landgoed is weinig meer over. Alle gebouwen moeten met de auto bereikbaar zijn. Een aantal wandelpaden wordt verbreed tot autoweg en er worden parkeervoorzieningen gerealiseerd. Waterpartijen worden uitgebreid maar niet langer alleen als landschappelijk maar ook als architectonisch element ingezet. Wat bleef op Brinkgreven is het gevarieerde assortiment bomen. In 1976 en 1979 zijn veel bomen gekapt omdat ze te oud waren. In 1998 raasde een windhoos over het terrein, waardoor een aantal bomen ontwortelden en zijn beschadigd en vervolgens verwijderd. Dit heeft de oorspronkelijk opzet verder vervaagd. Verspreid over het landgoed en vooral in het bos langs de Brinkgreverweg staan nog mooie oude bomen, zoals eiken, beuken, lindes, esdoorns en kastanjes.








Schematische weergave van het oorspronkelijke Springer-plan



Nog aanwezige elementen van het Springer-plan in de huidige situatie

Waarde van de gebouwen op het Brinkgreventerrein (Nico Bolkesteinlaan 1)

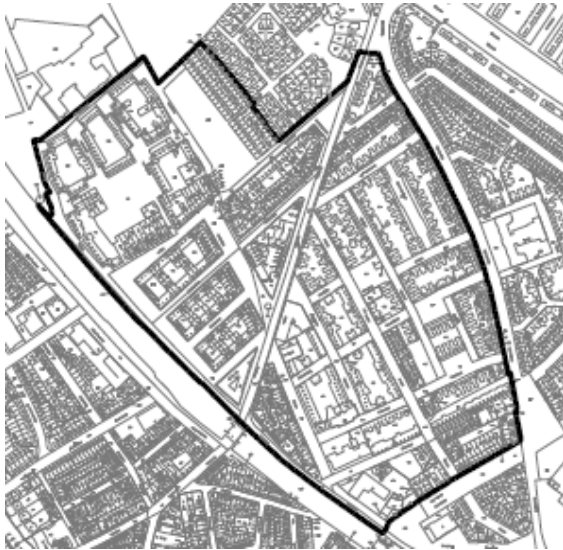
gebouwen indicatie	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	foto
Zusterhuis van Knuttel	*	*	**	**	*	
Koetshuis	*	*	**	*	*	
Tuinmanswoning (het witte huis)	*	*	**	*	*	

Waarde van de gebouwen op het Brinkgreventerrein (Nico Bolkesteinlaan 1)						
gebouwen indicatie	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	foto
Ziekenbarak (erg vervallen)	0	*	**	*	*	
Paviljoen Kraepelin	*	*	*	*	*	

Bronnen:

Hoe kostbaar is een kwetsbaar mens van Hogenstijn 2004
 Achter leilinden en kastanjabomen van Tonny Mulder
 St. Elisabeths gasthuis en Brinkgreven van Hogenstijn 1987

4. Boxbergerweg en omstreken



Geschiedenis

Het bestemmingsplandeelgebied Boxbergerweg Noord wordt begrensd door de Burgersdijkstraat, Roelofsbedstraat, Moerakkerstraat en de Boxbergerweg in het noorden, de Diepenveenseweg in het oosten, de Hoge Hondstraat in het zuiden en de Schurenstraat en de Middelweg in het westen. Het gebied ligt midden op de Deventer Enk, waaraan de Engestraat in de binnenstad zijn naam heeft ontleend

De Boxbergerweg, Diepenveenseweg en de Middelweg zijn de oude wegen, die ter plaatse De Deventer Enk begrenzen en doorkruisen. De Schurenstraat refereert aan de schuren of hooibergen (lat: horrea), die Jacob van Deventer al in het midden van de zestiende eeuw ter plaatse op de enk van Deventer tekende.



Rond 1900 zien we op de topografische kaart van omstreeks de eeuwwisseling langs de bestaande wegen

en enkele dwarspaden verspreide bebouwing ontstaan.

De Deventer Enk was als schootsveld van de zeventiende-eeuwse vesting al die tijd een relatief lege plek, waar in de een strikt bouw- en pootverbod gold. De Kringenwet van 1853, die ontstond in een tijd dat het stadsbestuur al tientallen jaren van de vestingstatus probeerde af te komen, scherpte dit verbod nogmaals aan. Om een indruk te geven: dit betekende bijvoorbeeld dat de brouwerij Davo die zich in het noordelijkste punt van dit bestemmingsplandeelgebied bevond (de aangebouwde villa resteert nog) alleen in steen mocht worden gebouwd, omdat zij zich ongeveer een kilometer (950 m) buiten de hoofdwal van de vesting bevond.

De opheffing van de vesting (Vestingwet 1874) maakt permanente bebouwing uiteindelijk mogelijk, die in het begin vooral industrieel van karakter was: de molens aan de Boxbergerweg en de Klinkenbergweg, de Luciferfabriek aan de Diepenveenseweg de tabaksfabrieken aan Schurenstraat en Tabakswal en uiteindelijk ook Steendrukkerij De IJsel, aan de Hoge Hondstraat. Gezien de straatnamen moet zich ter plaatse aan de Diepenveenseweg ook nog een sanatorium hebben bevonden, waarschijnlijk waar zich een groter perceel bevindt. Verdere bebouwing zien we op de topografische kaart van omstreeks de eeuwwisseling bebouwing ontstaan, verspreid langs de bestaande wegen en enkele dwarspaden.

De stedenbouwkundige invulling van de jaren tien, twintig en dertig tussen de oude uitvalsroutes Boxbergerweg en Diepenveenseweg is opgehangen aan de richting van de toen op de Deventer Enk aanwezige lange percelen. De Enkstraat is nieuw en staat haaks op de richting van de percelen.

In die decennia werden hier, evenals in de Voorstad, nieuwe woningen gebouwd voor de bewoners van de krotwoningen van de binnenstad. Het merendeel van de wijk bestaat uit voor die tijd grootschalige projecten van de Vereniging tot Verbetering van den Woningtoestand in de gemeente Deventer (opgericht in 1895) en de gemeente Deventer zelf. Een kleiner, verspreid deel van de woningen dateert van voor het uitbreidingsplan en is gebouwd door particulieren. Door de nieuwe eisen van de Woningwet van 1901 werd het voor particulieren minder aantrekkelijk om voor de verhuur in deze categorie te bouwen. Daarmee nam de woningbouwproductie af en ontstond de noodzaak voor de gemeente gebruik te gaan maken van de mogelijkheden die de Woningwet van 1901 bood.

Met name de omvang van deze projecten en het feit, dat deze projecten de eerste waren die door de gemeente zijn aangepakt, maken dit kwartier historisch uniek.

De opeenvolgende projecten vormen een kleine staalkaart van de architectonische smaak van de betreffende kwart eeuw, maar hebben in de loop der jaren door renovaties deels hun oorspronkelijke architectonische detaillering, met name die in de ramen en deuren, verloren.

De in 2000 geheel verdwenen Driebergenbuurt was gelegen tussen de Boxbergerweg en de spoorlijn/Middelweg. De buurt, van de architecten Knuttel en Postma, was samen met het verwante Knutteldorp - dat al eerder (1995) vervangen is door een kale pastiche op dezelfde stedenbouwkundige matrix - een verdere Deventer ontwikkeling op de eerste, stedenbouwkundig en architectonisch weinig pretentieuze woningprojecten.

De Driebergenbuurt was weliswaar afgeleid van het idee van de tuinstad, maar zag stedelijker/steniger uit dan de veel groenere, meer typische voorbeelden in Delft (Agneta park) en Hengelo (het Lansink) en verschilde daarom in dat opzicht niet veel van de eerder gebouwde straten aan de overkant van de Boxbergerweg.

Gemeentelijke monumenten:

In het bestemmingsplandeelgebied bevinden zich de volgende gemeentelijke monumenten:

adres	huisnummer	plaats	gebouwen indicatie
Boxbergerweg	Ong.	Deventer	trafohuis
Boxbergerweg	134	Deventer	winkelwoonhuis
Boxbergerweg	136	Deventer	winkelwoonhuis
Boxbergerweg	138	Deventer	café Molenzicht
Boxbergerweg	147	Deventer	fabrieksvilla
Ooievaarstraat	33	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	34	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	35	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	36	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	37	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	38	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	39	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	41	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	43	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	45	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	47	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	49	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	51	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	53	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	55	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	57	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	59	Deventer	woonhuis
Ooievaarstraat	61	Deventer	woonhuis
Schurenstraat	20-21	Deventer	woonhuis
Tabakswal	2	Deventer	schoolwoning
Tabakswal	32	Deventer	tabaksfabriek
Tabakswal	43	Deventer	kapperszaak met woning
Tabakswal	bij 43	Deventer	slangenhuisje brandweer

Beschrijving van de gemeentelijke monumenten:

Boxbergerweg 134 t/m 138:

De bebouwing is een onderdeel van een bouwblok van 3 winkel-/woonhuizen onder platdak met hoge aankappingen, in geometrische, aan de Amsterdamse School verwante stijl gebouwd. Het blok oriënteert zich op de afsplitsing van de Tabakswal van de Boxbergerweg door een kopse gevel met een verbrede topgevel en een symmetrische gevelindeling. De achterzijde van de woningen laat uitbouwen zien voor de keukens en is allersoberst van aard. Aan de Boxbergerweg wisselen 3 traveeën met winkelvitines en 2 traveeën met portieken (van ongelijke breedte en diepte) elkaar af, gescheiden door iets uitspringende, gestukadoorde kolommen, die de (zich ter hoogte van de bovenlichten verbredende) muurdammen van de eerste verdieping dragen. De traveeën met de vitines vallen het meest op. De bovenlichten van de vitines zijn schuin afgesneden. Een rechte toog sluit dit venster af en een spaarveld van gelijke breedte vormt de overgang naar een venster met een raam, geflankeerd door zijramen. Een topgevel bekroont de travee, gebiest met een band van 2 strekkenlagen. In de topgevel een klein venster met 2 steekramen. De bovenzijde van dit venster is gevat en een gevel topvulling met een verticaal metselverband.

De traveeën met de portieken: Linkertravee: Ondiep portiek met terrazzo stoep. In het portiek een huisdeur met bovenlicht en een wc-raam. Boven de toeg van het portiek een spaarveld met daarboven een raam met bovenlicht. Dit travee wordt afgesloten met een bakgoot op klossen. Rechtertravee: Diep en breed portiek (3,5 x 4 m) met twee huisdeuren, twee wc-ramen en twee winkeltoegangen: de winkel deur en een naastgelegen raam zijn voorzien van bovenlichten met dezelfde vorm als de portiekopening. De kopgevel, voorgevel van het café heeft niet-gezaagde hoeken en een (t.o.v. de reeds beschreven topgevels) verbrede topgevel met een gedeeltelijke vulling in een verticaal metselverband. De vorm is een echo van die van de muuropeningen. De toegangsdeur, met toelopend bovenlicht, wordt geflankeerd door grote vensters, eveneens met toelopend bovenlicht, met een spaarveld en een raam daarboven, zoals eerder omschreven. Tussen de ramen op de verdieping, boven de deur, bevindt zich een smal spaarveld van gelijke hoogte als de ramen, op dezelfde wijze getoogd en voorzien van een lekdorpel. In de topgevel wordt de vensteropening gevormd door een rij van 5 kleine steekraampjes. De bovenlichten in het café bezitten nog de originele glas-in-lood ramen. De hoge plint, die tot 5 strekkenlagen onder de raamkalven reikt, is gepleisterd, springt uit en is aan de bovenzijde afgerond. Aan de Tabakswal bevindt zich nog een zijgevel met een toegangsdeur, waarboven zich een smal spaarveld als hiervoor omschreven bevindt. Daarnaast een met strekken gemetselde ronde ventilatieopening. Links naast deze gevel bevindt zich nog een lager gedeelte met een deur en venster van eenvoudige snit. De achterzijde van de woningen laat uitbouwen zien voor de keukens en is allersoberst van aard.

Boxbergerweg ongenummerd:

Klein, 2-zijdig symmetrisch bakstenen gebouw met uitgeknikte zijgevels en een licht bollend tentdak. In de voorgevel een deuropening met plaatstallen deur. De knik in de zijgevels krijgt accent door een pilaster met fraai bakstenenreliëf. Plint in opgeklampte liggende baksteen, met daarboven een band van een dubbele rij schuingeplaatste staande strekken. Het fries springt uit en heeft in elk vlak 3 vierkante spaarveldjes, waarvan in een enkele zich een ventilatioerooster bevindt.

Ooievaarstraat 27 t/m 61:

De woningen zijn onderdeel van een zeer eenvoudige snit, tussen 1889 en 1895 in gedeeltes volgens steeds hetzelfde plan gebouwd op het terrein van de voormalige luciferfabriek "de Ooievaar". Hoewel de woningen in detail zijn veranderd, geeft de straat als geheel een goed beeld van de projectmatige particuliere volkswoningbouw vóór de woningwet en de sfeer van een arbeidersstraat rond 1890.

Beschrijving van het beeld van een oorspronkelijke woning: Onderkelderd bakstenen rijtjeshuis met zadeldak parallel aan de straat en aan de rooilijn. Twee traveeën per woning, getoogde, van bovenlicht voorziene een voordeur, steeds één paar met de voordeur van de buurwoning. Het getoogde venster is voorzien van een schuifraam en bovenlicht (samen zes ruiten). Onder de lekdorpel een kelderlicht. Lage gepleisterde plint. Bakgoot soms wel, soms niet op klossen met eenvoudige gootlijst. Schoorsteen op de nok, tussen de traveeën in. Aan de achterzijde een kleine aanbouw met aangekapt lessenaarsdak (wasruimte). Indeling: 2 woonkamers met bedsteden, portaal met keldertoegang, plee in de achterkamer.

Ooievaarstraat 4 en 6:

Woning maakt deel uit van een blok van twee woonhuizen ter rechterzijde aangebouwd aan het hoekpand (winkelpand), onder een aangekapt schilddak, waarin zeer grote dakkapellen zijn opgenomen. De twee huizen hebben een travee-indeling met deuren en vensters in de volgorde dvvvd, deur- en vensteropeningen getoogd met een decoratief afgeschuinde latei, vereend bij de ramen. De huizen hebben een bakgoot op klossen, boven de raamlateien doorbroken door zeer grote dakkapellen met 3 ramen met opvallende indeling. De zadeldakjes van de kapellen steken over, de overstek wordt gesteund door schuinsgeplaatste consoles. Topgevel beplakt met tanden aan de onderzijde. Bewerkte gevelmakelaar: staf met spits. (Verdere decoratie: banden tussen kalven en onder de lekdorpels in gele verblendsteen. Plint in donkerrode steen, eenvoudige koppenversiering in de muurvlakken boven de vitrines; gestileerde ruitvorm).

Ooievaarstraat 8:

Hoekpand (winkelpand) op de hoek van de voormalige Lage Hondstraat, in rode baksteen met verdieping en schilddak haaks op de straat (nr.8). Twee woonhuizen ter rechterzijde meegebouwd, onder een aangekapt schilddak, waarin zeer grote dakkapellen zijn opgenomen. Het winkelhuis is afgesloten. In de afschuining de winkel deur onder een rondboog met bovenlicht (levensboommotief). Aan de linker- en

rechterzijde zijn winkelruiten aanwezig onder een rondboog met getoogde toog (1e toog 1 strek, 2e toog ½ strek), de bovenlichten zijn ingedeeld met gebogen glaslatten en van de vitrineruit gescheiden door een ietwat "golvende" kalf. De zijgevel links is voorzien van 3 schuiframen, één op de begane grond en 2 op de verdieping. (Boevenlichten zijn ook hier van geel matglas voorzien, maar in vijven gedeeld met rechthoekige, staande, om en om een halve ruit verspringende ruiten. In korte zijde van het dak een kleine dakkapel met schilddak en steekramen).

Schurenstraat 20,21:

Winkelwoonhuis, voor, links en achter vrijstaand, onder een gecombineerde kap (schild- en zadeldak). Het winkelgedeelte komt naar voren en heeft een zadeldak haaks op de voorgevel. Het dak steekt over in chaletstijl, met ondersteunende consoles, windveren en gevelmakelaar. De pui heeft een centrale toegangsdeur en twee in tweeën gedeelde winkelruiten aan weerszijden, geflankeerd door forse, decoreerde pilasters, waarop de consoles van het overstekende dak rusten. Boven deur en vitrines 8 bovenlichten, getoogd door een puibalk constructie in de vorm van een koof. In de geveltop een Frans raam met bovenlicht. De terugliggende bouwdelen herbergen links een voormalig café ("Spoorzicht") en rechts de woning, onder een aangekapt schilddak met een bakgoot op klossen. Het bakkerijgedeelte heeft een toegangspoort gecombineerd met een raam en bovenlichten, het woongedeelte telt 2 schuiframen. [Verdere decoratie: lage gepleisterde plint en banden tussen lekdorpels, kalven en togen (ook in de topgevel). In de schilddaken ter weerszijden van de topgevel bevinden zich 2 forse dakkapellen met een verticaal beplankte topgevel. Tanddecoratie aan de onderzijde van de beplanking. [Achter het pand bevond zich voor 1945 een bakkerij.

Tabakswal 2:

Vrijstaand, diep woonhuis met verdieping, een tuin aan voor- en rechterzijde met hek op ezelsrug. Mansardekap met wolf aan de voorzijde, haaks op de straat. Het huis telt 3 traveeën met deuren en vensters in de volgorde d.v.v., 1e verdieping 3 vensters, ook met schuiframen. De twee rechtse traveeën vormen een bescheiden risaliet, bekroond door een forse dakkapel van steen. Deze dakkapel is vormgegeven als een Vlaamse gevel (de goot onderbrekend) en springt uit het vlak van de risaliet door middel van een muraalboog op consoles, welke de twee segmentbogen van de verdiepingsramen overspant en omvat. De venster- en deuropeningen zijn getoogd met segmentbogen in baksteen en bezitten boogvelden met een eenvoudige baksteendecoratie. De schuiframen hebben in hun bovenlicht een driedeling. De persiennes zijn nog aanwezig. De dakkapel is voorzien van gedecoreerde hardstenen blokken bij de geboorte, de uitkraging voor de topgevel en in de afdekking en bekroning van de topgevel zelf. De zijgevel verspringt ongeveer op de helft en telt in beide gedeelten 2 vensters boven elkaar. Het venster rechtsboven is blind. De achtergevel springt ter plaatse van de keuken uit en creëert zo ook een balkon. Links daarvan een open waranda met ter plaatse in de achtergevel openslaande deuren. [Verdere decoraties: banden van oranje verglaasde baksteen ter hoogte van lekdorpels, kalven en togen. Ter hoogte van het fries een oranje verglaasde strekkenlaag. Originale voordeur. Stoep met één hardstenen trede voor de voordeur.

Tabakswal 32:

In de straatwand opgenomen bakstenen fabrieksgebouw met hoge voorbouw en lagere achteraanbouw met sheddak, waaraan rechts aangebouwd een nog één verdieping lagere houten aanbouw met platdak uit dezelfde tijd. Het voorgebouw telt 3 traveeën en 3 verdiepingen van ongelijke hoogte (begane grond laag, 1e verdieping hoog, verdere verdiepingen steeds lager). De begane grond telt 3 toegangspoorten, waarvan de centrale poort inpandig is, en 2 zijramen heeft. De poortopeningen zijn gedekt met ijzeren lateien, gesierd met rozetten. De eerste verdiepingen is voorzien van hoge dubbele schuiframen, getoogd met een segmentboog in felrode verblendsteen. Op de tweede verdieping risaleert de middenpartij op een forse muraalboog. Deze wordt gesteund door bakstenen consoles met een hardstenen lekdorpel op een uitkraging van 3 bakstenen. In de risaliet bevindt zich een breed (oorspronkelijke dubbel schuif-) raam. De flankerende muurvlakken bevatten 2 kleine schuiframen. De derde verdieping toont links en rechts een klein raam en 3 hoge smalle ramen in de middentravee. De beëindiging van de middenrisaliet steekt door de goot en wordt vergezeld door 2 kleine bakstenen kolommen met dekplaat. De forse bakgoot wordt gedragen door flinke, geprofileerde klossen, welke op hun beurt op een waterlijst rusten. Ook aan de bovenhoeken van de gevel bevinden zich vanuit het gevelvlak doorgemetselde kleine kolommen van baksteen, welke naar opzij uitsteken op een uitkraging van geprofileerde (o.a. peer-kraal) bakstenen. Zij worden gedekt door een

geprofileerde hardstenen plaat. [Alle ramen zijn voorzien van hardstenen dorpels, de plint is donker gevoegd en wordt door een rollaag van klezoren gedekt.] De zijgevels van het voorgebouw zijn onregelmatig ingevuld met ramen van verschillende grootte en met een segmentboog in rode verblendsteen getoogd. De bakgoot is daar zeer eenvoudig en rust op klossen. De fabrieksaanbouw met sheddak loodrecht op de straat is één verdieping lager dan de voorbouw. De rijen ramen zijn van gietijzer, allen gelijk en getoogd met een segmentboog. Eenvoudige bakgoot op klossen. Aan de rechterzijde van de fabrieksaanbouw is een houten gebouw met platdak aanwezig, waarschijnlijk contemporain aan de fabriek.

Tabakswal 43:

Winkelwoonhuis direct aan de rooilijn, met schilddak loodrecht op de straat, met rechtsachter een aanbouw, waarop een balkon. Het dak is asymmetrisch: aan rechter- en achtergevel loopt het af in een brede bakgoot die buiten de gevel uitsteekt, terwijl het aan de linker- en voorgevel afloopt in een goot achter de gevel. De gevel wordt door afgesloten door een rollaag op een uitstekende laag keramische tegels. [De tegellaag wordt door blokjes van steeds 2 bakstenen geritmeerd]. De benedenverdieping heeft een fraai gedecoreerde symmetrische pui. De inpandige voordeur wordt geflankeerd door twee vitrines. Daarboven is een diep teruggelegen reeks van 8 bovenlichten zichtbaar onder een uitstekende afgeronde luifel, die uiterst links en rechts wordt gedragen door opvallende kolommen. [Deze kolommen zijn bekleed met een ongeslepen groene terrazzolaag en hebben een blokvormig "zwevend" houten, met staafjes gedecoreerd kapiteel. Ook de plint onder de vitrines is met groene terrazzosteentjes bekleed, op een donkerder stootrand na.] De eerste verdieping had een enigszins uitstekende erkerpartij van 5 ramen, waarvan de buitenste schuin stonden. De erker had een uitstekende gootrand met en op de hoogte van het boeibord aan de rechterzijgevel. De rechterzijgevel valt op door een vrij uitbundige speklaagdecoratie. De 4 speklagen (2 uitstekende strekkenlagen in gele baksteen), worden afgewisseld door een strekkenlaag in een lichtroze baksteen. Daarin opgenomen twee vensters met 2 steekramen en een balkondeur. Op de begane grond bevinden zich in de rechtergevel een rij van 6 kleine bovenlichten voor de scheersalon en onder de laatste van deze reeks een raam van dezelfde grootte ter belichting van de wastafel in de scheersalon. Het balkon is voorzien van een gemetselde balustrade. [Het pannendak is zwart geglazuurd of geverfd. Aan de voorzijde bevindt zich een dakkapel van klein formaat met uitstekende daklijst aan de rechterzijde bevindt zich een lange dakkapel met 5 ramen en een overeenkomstige daklijst. In de linkerzijgevel bevinden zich nog 4 kleine raampjes voor ontluchting en voor belichting van het trappenhuis. De afdekte gellaag op de voor- en linkergevel lijkt verdwenen, zie bouwtekening bureau MZ.

Tabakswal naast 43:

Bescheiden maar zorgvuldig vormgegeven bakstenen gebouw met plat zinken dak en horizontaal gedekte toegangspoort. Het gebouw heeft afgesnoten hoeken met een fraaie overgangsdetailering naar plint en fries en een smal spaarveld in de afsnuiting. De plint en het fries - ook in baksteen - springen uit. De zinken dakbedekking is met een eenvoudig bandprofiel om de bovenrand van het fries gezet en verhoogt het gebouw met een rand in een afwijkende materiaalsoort. De toegangspoort heeft een originele dubbele deur met eenvoudige gehengen, het fries heeft in de zijgevels twee vierkante ventilatieopeningen. De poort is voorzien van een omgetrokken band met de breedte van anderhalve strek. Dit huisje is het laatste van de zeven brandspuithuisjes van Deventer. Deze huisjes herbergden een slangenwagen met een grote haspel voor de brandslang. Dit wagentje werd naar een brandkraan in de buurt van de brand gereden en daar werd de slang aangesloten en uitgerold informatie door dhr. Jan Wittenberg, oud-brandweerman).

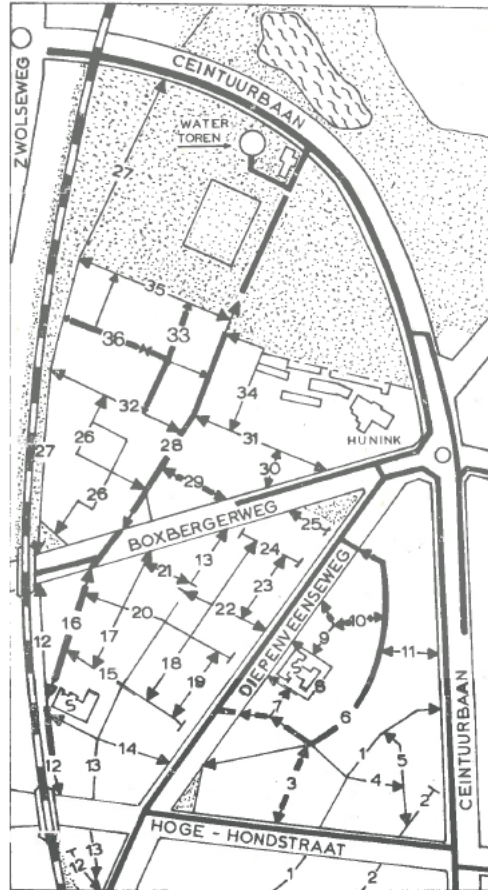
Cultuurhistorisch waardevol

De volgende bebouwing wordt als cultuurhistorisch waardevol beschouwd:

adres	huisnummer	gebouwen indicatie	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	foto
Diepenveenseweg	21	winkel	*	***		*	
Diepenveenseweg	23	woning	*	**	*	*	
Diepenveenseweg	25	woning	*	**	*	*	
Diepenveenseweg	27	woning	*	**	*	*	
Diepenveenseweg/ Ooievaarstraat	35/ 44-46	luciferfabriek	***	*		***	
Diepenveenseweg	37	woning	**	**		*	
Klinkenbeltsweg	61-63	molenaarswoning	***			***	
Ooievaarstraat	2	school	**	*	*	**	

In het gebied zijn ook enkele cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige elementen:

1. Pres. Steynstraat 14 - 33
2. Burg. van Heemstralaan
3. Christinastraat
4. Hoge Belt
5. Bouwerstraat
6. Oudegoedstraat
7. Ter Kuilestraat
8. Papenblik
9. Lathmerstraat
10. Schinkenstraat
11. Tichlerstraat
12. Schurenstraat 14 - 36
13. Enkstraat 14 - 35
14. Ooievaarstraat
15. Enkdwarsstraat
16. Tabakswal
17. Tabaksstraat
18. Adelaarstraat
19. Reigerstraat
20. Tabaksdwarsstraat
21. Werkluststraat
22. Landstraat
23. Sanatoriumdwarsstraat
24. Sanatoriumstraat
25. Vosakkerstraat
26. Driebergenstraat
27. Middelweg
28. Klinkenbeltsweg
29. Het Groenedijkje
30. Moerakkerdwarsstraat
31. Moerakkerstraat
32. Het Bijltje
33. A.J. Vtringastraat
34. Roelofsbeeldstraat
35. Burgersdijkstraat
36. L. Hillesumstraat



5. Dortherbeek



Geschiedenis van de Dortherbeek tussen de spoorlijn en de Paddensteeg.

Vanaf 1225 wordt de Dortherbeek gebruikt als de grens tussen het Oversticht en Gelre. In dit grensgebied neemt vanaf de 13^e eeuw het aantal versterkte huizen sterk toe. Strategische vestigingen in die tijd waren de landgoederen Oxeerhof en Huis Dorth en het klooster ter Hunnepe (ter hoogte van Molbergsweg, nu niet meer aanwezig). Ten westen van de spoorlijn van Deventer naar Zutphen lag nog erve Olthof. Voor deze vestigingen was de ligging aan de Dortherbeek van groot belang:

- Het water van de beek werd vaak vergraven om een verdedigingsgracht aan te leggen. Maar ook de Dortherbeek zelf werd, in het westelijke deel wellicht in combinatie met een landweer, als verdedigingslinie gebruikt.
- Langs de Dortherbeek lagen een aantal watermolens zoals de watermolen van klooster ter Hunnepe en de watermolen van de heer van Dorth. Watermolens waren tussen 1100 en 1850 een belangrijke economische factor. De molens zijn nu niet meer aanwezig.
- De Dortherbeek was soms bevaarbaar als gevolg van een sluis bij Ter Hunnepe.

De overstromingen van de Dortherbeek.

Het beekdal van de Dortherbeek was rijk aan ijzeroer en veen. De grond was, hoewel vaak te nat, vruchtbaar door het slib dat als gevolg van overstromingen werd aangevoerd door de beek. Het laaggelegen beekdak werd gebruikt als hooi- of weilanden. Overstromingen in de zomermaanden waren schadelijk voor de oogst en vanaf de tweede helft van de 12^e eeuw legden bewoners en machthebbers dijken aan en werd het afwateringsstelsel verbeterd met het doel overstromingen van de Dortherbeek in de zomermaanden te voorkomen.

In 1846, direct na de marktverdeling, werd in opdracht van de Provinciale staten een verbeterplan voor de Dortherbeek gemaakt. De boeren wensten dat de zomervloeden voorkomen werden maar dat de wintervloeden zouden blijven. De groengronden werden sterk verbeterd door betere afwatering en het tegengaan van overbeweiding. Om percelen af te scheiden werd beplanting aangelegd. Beplanting loodrecht op de beek was van belang voor het opvangen van het vruchtbare slib.

Pas na de grootschalige toepassing van kunstmest was het bevoeien van de beekdalgraslanden niet langer gewenst. Van vloeibeek moest de beek veranderen in een beek die snel water af kon voeren. De Dortherbeek werd geoptimaliseerd voor landbouwkundig gebruik: rechtgetrokken, verbreed, uitgediept en van stuwen voorzien. De kades werden vanwege machinaal onderhoud van beplanting ontdaan. Door de aanleg van het Twentekanaal bleek het mogelijk overtollig water anders af te voeren.

Het landgoed Oxeerhof

Het landgoed Oxeerhof ligt aan de Dortherbeek tussen de spoorlijn en het afwateringskanaal dat net voor de Paddegatsteeg in de Dortherbeek uitkomt.



Kadastrale kaart van 1866

De geschiedenis van landgoed Oxeerhof gaat terug tot in de twaalfde eeuw. Lange tijd was het onderdeel van Huis Dorth, maar toen in 1650 de marke Oxe een zelfstandige marke werd, afgescheiden van Huis Dorth, zijn ook de landerijen van Dorth en Oxe gesplitst.

In 1823 heette het landgoed Ten Haveshoeve, genoemd naar het huis Ten Have, en het strekte zich uit langs de Dortherbeek met weilanden, bouwland, dennenbos, hakhout en heide. De tuinaanleg wordt rond 1840 aangelegd door Damian van Doorninck die het hakhout ten oosten van het huis omvormt tot een parkbos met verschillende bomen en slingerpaadjes erdoor. Het huidige landhuis wordt omstreeks 1860 gebouwd. Grote boomgroepen omzomen een ruim weiland als coulissen. Tegenwoordig is de Oxerhof een School voor Praktische Filosofie en Spiritualiteit. De lange slingervijver vanuit de visvijver werd gegraven door het veld tussen het huis en de Dortherbeek in connectie met een openlucht theater. Deze slingervijver valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Dortherbeek. Het grote 19^e eeuwse landschapspark is bewaard gebleven, heel groots aan de westkant, minder gedetailleerd aan de zuidkant en zelfs ontdaan van zijn houtranden aan de oostkant waar de boerderijen liggen. In het gebied bij de Dortherbeek zijn er nog opvallende stijlranden die mogelijk verwijzen naar de oerwinning in dit beekdalgebied.

Het agrarisch gebied ten oosten van landgoed Oxerhof

Aan het einde van de Paddegatsteeg ligt het oude erf Stokker. De eerste vermelding in het archief is 1695. Het Paddenveld zelf is lang zeer vochtig is geweest.

Bronnen:

Beschrijving landgoed Oxerhof van Lucia Alberts uit 2011

Achter leilinden en kastanjabomen van Tonny Mulder

De landschapsbiografie van de Schipbeek en de Dortherbeek van Annemiek Oosterwegel van januari 2012.

6. Westenberg



Het gebied valt tegenwoordig uiteen in twee gedeelten: Het kazerneterrein en een in 2003 aangelegde wijk van 109 woningen bepalen het huidige beeld. In onderstaand relaas wordt alleen het kazerneterrein besproken.

De **Westenberg Kazerne** te Schalkhaar is genoemd naar generaal-majoor Westenberg (1764 - 1841) die als luitenant-kolonel mee vocht in de slag bij Quatre Bras en in 1815 onderscheiden werd met de Militaire Willemsorde. Deze zogenaamde 'grenskazerne' werd in dertiger jaren van de twintigste eeuw ontworpen door kapitein der genie A.G. Boost. De kazerne was nog niet gereed bij het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog en werd door de Duitsers afgebouwd. Van 1941 tot 1944 was de kazerne in gebruik bij het Politieopleidingbataljon. Na de oorlog, van 1945 tot 1992, was de kazerne in gebruik bij de Koninklijke Landmacht. Vooral het 13e pantserinfanterie bataljon "Garde Fuseliers Prinses Irene" heeft lang van de kazerne gebruikgemaakt, namelijk van 1953 tot 1992. Sinds 1992 is de Westenbergkazerne in gebruik als opvangcentrum voor asielzoekers.

Rijksmonumenten:

Spanjaardsdijk 47, Schalkhaar

Poortgebouw van kazerne-complex, Westenberg Kazerne, 1939

Redengevende omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

'POORTGEBOUW van KAZERNEcomplex, vormgegeven in een zakelijke stijl. Omdat de overige gebouwen van het complex te veel gewijzigd zijn, komt alleen het poortgebouw voor bescherming in aanmerking.

De kazerne is ontworpen door kapitein der Genie A. Boost die in de jaren dertig door het Ministerie van Oorlog werd benaderd voor het ontwerpen van zestien kazernecomplexen. Met de bouw van de Westenbergkazerne te Schalkhaar werd vlak voor de oorlog begonnen. De eerste steen werd op 29 maart 1939 gelegd door baron van Voorst tot Voorst, commissaris van de koningin te Overijssel. Ter herinnering hieraan is een inscriptie in natuursteen aangebracht in de doorrit van het poortgebouw. De Johan van der Kornputkazerne te Steenwijk is vrijwel identiek aan de Westenbergkazerne. De Westenbergkazerne was in de oorlog het opleidingsinstituut voor de NSB-politie, na de oorlog werd de Irenebrigade er gestationeerd. De kazerne is tegenwoordig in gebruik als opvangcentrum.

Omschrijving

U-vormig poortgebouw met een centrale ingangspoort in een hoog risalerend bouwdeel. Het pand heeft twee bouwlagen onder overstekende met grijze pannen gedekte schilddaken en is opgetrokken in rode machinale baksteen. De muuropeningen bevinden zich onder natuurstenen lateien. De vensters hebben stalen kozijnen met een roedenverdeling.

De segmentboogvormige poort in de voorgevel (Z) heeft natuurstenen aanzet- en sluitstenen. Aan weerszijden van de poort een halfronde, glazen wachterscabine aangebracht onder een plat koperen dakje met brede dakrand. Boven de poort een grote twintigruits vensterpartij met aan iedere zijde een smal, staand zesruits venster. Het bouwdeel rechts van de poort is voorzien van kleine zesruits vensters op de begane grond en grotere meerruits vensters op de verdieping. Het bouwdeel links van de poort heeft zowel op de begane grond als op de verdieping meerruits vensters. De achtergevel heeft vrijwel dezelfde opbouw als de voorgevel met het verschil dat de wachterscabines vervangen zijn door vensters. Het middenrisaliet is voorzien van een balkon met smeedijzeren balustrade en de beide bouwdeelen aan weerszijden van de poort hebben op een derde van de lengte een risaliet. Hierin zijn smalle staande vensters geplaatst.

De beide vleugels van het poortgebouw hebben verschillende wijzigingen ondergaan aan zowel deuren en vensters als aan het interieur. In de linkervleugel is een sportzaal ondergebracht. Beide vleugels zijn voor de bescherming van ondergeschikt belang.

Waardering

Poortgebouw van kazerne van algemeen cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang:

- als onderdeel van een van de vele in de jaren dertig gebouwde kazernes in het kader van de intensivering Nederlandse krijgsmacht;
- als ontwerp van A. Boost in een kenmerkende zakelijke bouwstijl;
- als beeldbepalend onderdeel van het kazernecomplex;
- vanwege de uitwendige gaafheid.'

Waardering kazerne door gemeente.

In tegenstelling tot de waardering door de RCE vindt de gemeente Deventer het gehele kazernecomplex van belang. De reden waarom de rest van de gebouwen niet is aangewezen is slechts het veranderen van de ramen, waarschijnlijk bij of na de functieverandering in 1992.

Deze verandering is met goede reden reversibel te noemen. Aanwijzing van de gehele kazerne als waardevol doet recht aan de fraaie en functionele stedenbouw van het complex en aan het reeds aangewezen en beschermde poortgebouw.

Cultuurhistorisch waardevol

De volgende bebouwing wordt cultuurhistorisch waardevol geacht:

gebouwen indicatie	functie	Architectuur-historische waarde	stedenbouwkundige ensemble waarde	gaafheid		zeldzaamheid	foto
Gebouw A	Poortgebouw, vleugels	**	***	**		*	
Gebouw B	manschappengebouw	**	***	**		*	
Gebouw C	manschappengebouw	**	***	**		*	
Gebouw D	manschappengebouw	**	***	**		*	
Gebouw E	kantine en ketelhuis	**	***	**		*	
Gebouw F	officiershotel	**	***	**		*	
Gebouw G	munitiebunker	*	***	**		*	
Gebouw H	garage	*	***	**		*	

Advies voor toekomstige ontwikkelingen:

- Behoud van de gebouwen en het kazernekarakter moet leidend zijn bij nieuwe ontwikkelingen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet de beleving van de centrale as hersteld worden. Bij herontwikkeling moeten de oude toegangen worden hersteld.

Bronnen: beschrijving RCE, internet

plannen

vastgesteld bestemmingsplan Actualisering overige bestemmings

Bijlage 2 Archeologie

Bijlage 2 - Archeologie

Gemeente Deventer, archeologisch beleidsadvies 480

Vlekkenplan Actualisering bestemmingsplan

Auteur: drs. E. Haveman (Adviseur Archeologie)
Namens Bevoegd gezag: drs. B. Vermeulen (Gemeentelijk Archeoloog)

Datum: 02-04-2012

Gebied ten zuiden van de sportvelden Diepenveen (Boxbergerweg, t.h.v. nr 79, Diepenveen)

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

Het bestemmingsplandeelgebied ten zuiden van de sportvelden Diepenveen wordt gevormd door de delen van de kadastrale percelen 6593 en 6237, sectie A, Diepenveen, die tussen de Boxbergerweg en het erf van Boxbergerweg 79 liggen.

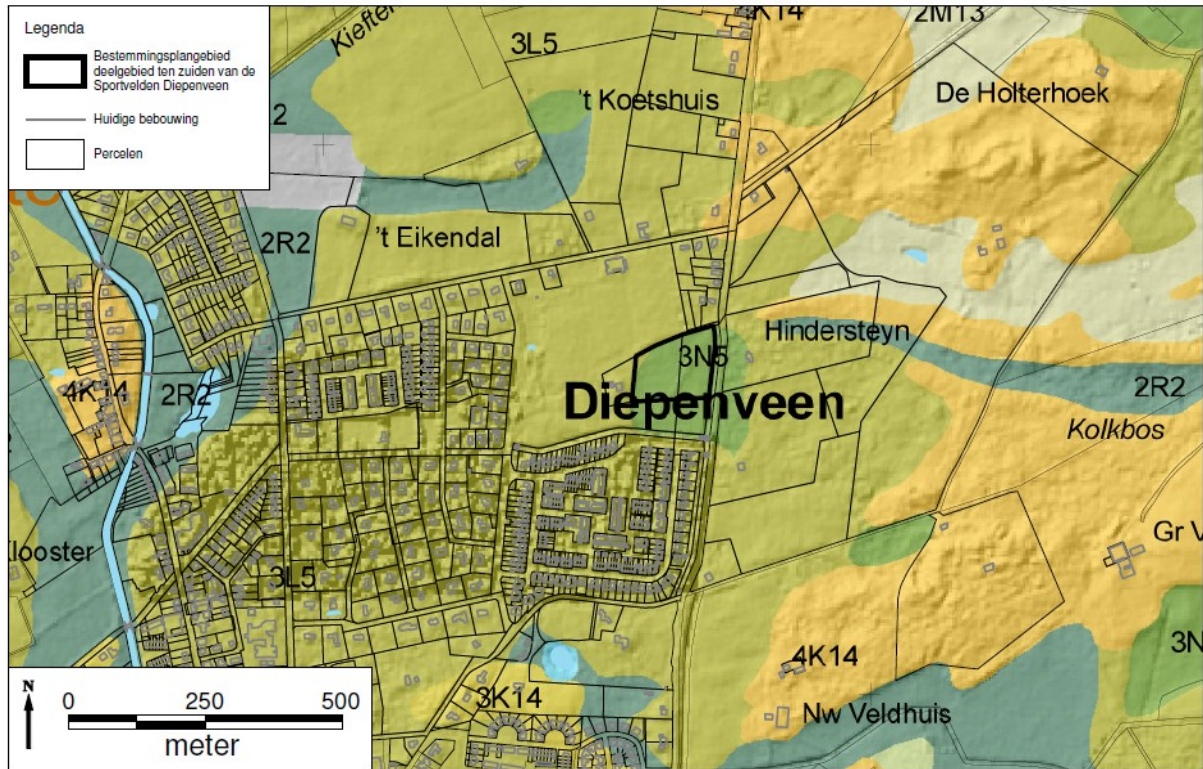
Grondgebruik

Het deelgebied is in gebruik als grasgrond.

Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). Hierdoor zijn afwisselend dekzandhoogtes en dekzandlaagtes ontstaan. De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw. Vaak waren de dekzandruggen al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Het deelgebied ligt in een uitblazingslaagte die grenst aan een dekzandwelling en hoge dekzandduinen. De laagte is niet moerassig. Bodemkundig is sprake van een veldpodzol. Veldpodzolen ontstaan meestal op de relatief iets vochtigere locaties die later ontgonnen worden.



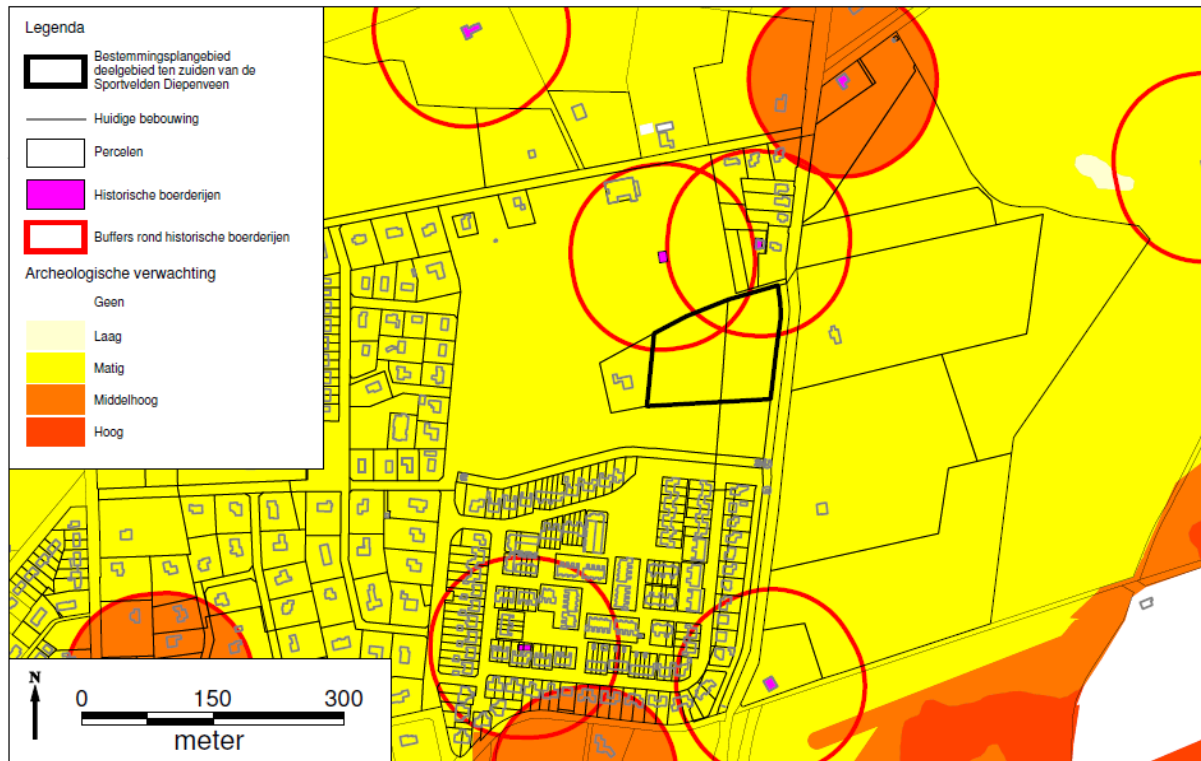
Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

In het deelgebied liggen geen bekende vindplaatsen uit de prehistorie. Vanwege de ligging in een uitblazingslaagte heeft het deelgebied een matige archeologische verwachting. Er worden slechts randverschijnselen verwacht van bewoning op de hoger gelegen delen in de omgeving.

Middeleeuwen en nieuwe tijd

Het deelgebied ligt ten zuiden van twee historische erven: Nijland en Noordhoek. Beide erven hebben een vroegste vermelding in 1832. Omdat de boerderijen een vroegste vermelding hebben die jonger is dan 1800 en waarschijnlijk geen oudere voorganger hebben, worden in de bufferzone van 100 m alleen randverschijnselen van het 19^{de} –eeuwse erf verwacht en geen oudere voorgangers. De bufferzones hebben daarom geen middelhoge archeologische verwachting gekregen. Er zijn geen historische aanwijzingen voor andere resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. Het grondgebruik op de kadastrale kaart van 1832, heide, sluit aan bij het ontstaan van een veldpodzol in het gebied.



Verwachting, selectie

Het deelgebied heeft een matige archeologische verwachting. Deze locatie wordt daarom opgenomen zonder dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied.

Park Zandweerd (Oude IJsaan en sportvelden Zandweerd)

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

Het deelgebied Park Zandweerd wordt gevormd door het terrein van de Oude IJsaan langs de Rembrandtkade en de sportvelden die ten nooroosten daarvan liggen. Het deelgebied wordt begrensd door de Rembrandtkade, Roland Holsteinlaan, Brederodelaan, Joost van den Vondellaan en de Hobbemastraat. De erven van Brederodelaan 1 t/m 39 en de flats aan de Hobbemastraat vallen buiten het deelgebied.

Grondgebruik

Het deelgebied is in gebruik als grasgrond, parkeerterrein, park en sportveld.

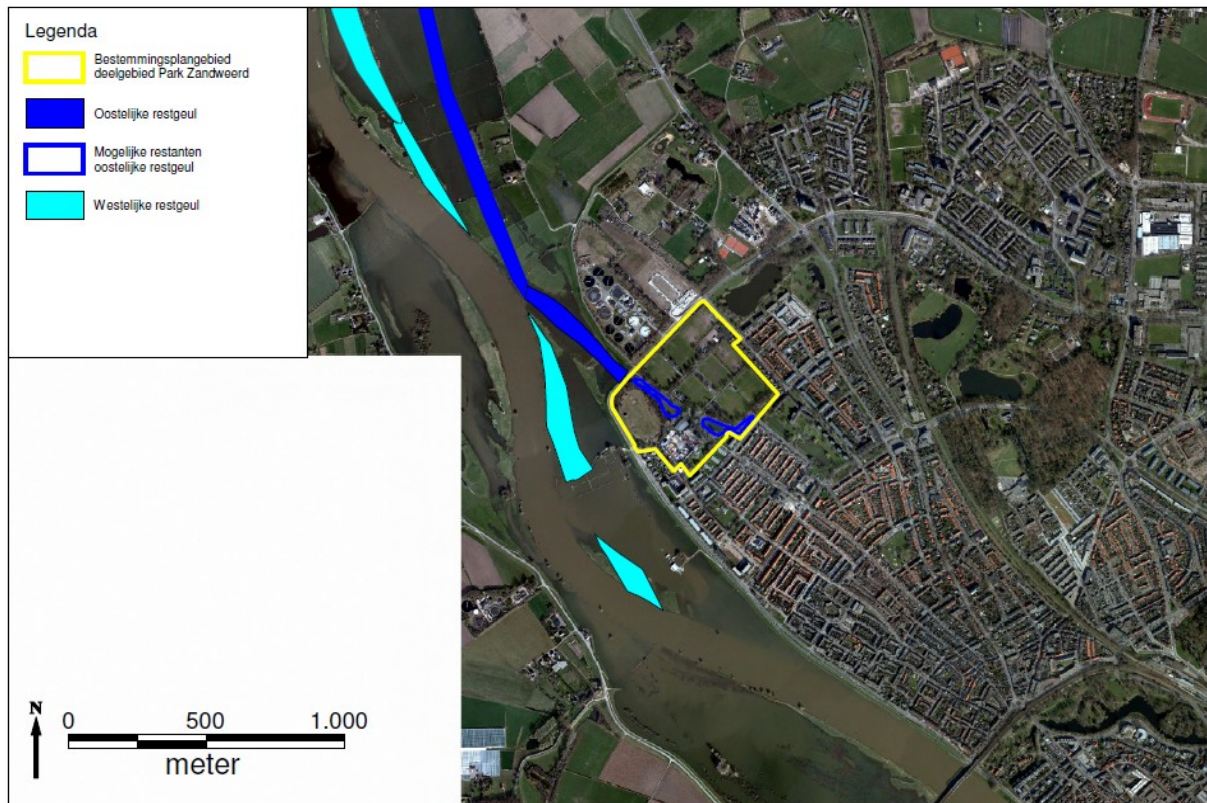
Geomorfologie

Het natuurlijk landschap rond de stad Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak waren ze al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (ca. 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Er werd een dekzandrug gevormd, die als waterscheiding fungeerde. Hierdoor stond het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer niet meer in contact met de Rijn en werd door het IJsseldal alleen water van lokale beken naar het noorden afgevoerd. In de loop der tijd vond vernatting plaats, omdat de beken in het IJsseldal die naar het zuiden afwaterden door overstromingen uit het riviereengebied naar het noorden werden gestuwd. Hierdoor ontstond uiteindelijk tussen 350 en 600 een doorbraak in de waterscheiding en vanaf dat moment was (weer) sprake van een grote rivier in het IJsseldal. Het tijdstip waarop de waterscheiding doorbrak is nog onduidelijk. Duidelijk is wel dat in de prehistorie en de Romeinse tijd er geen grote rivier door het IJsseldal stroomde.

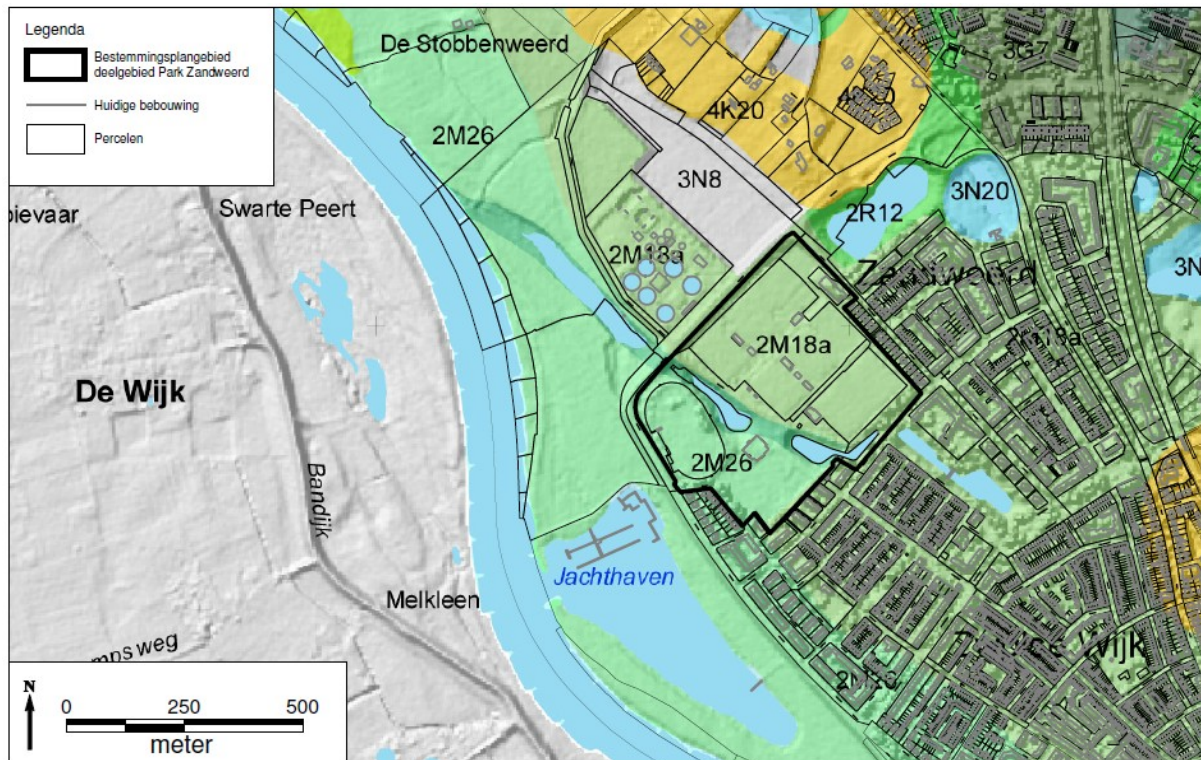
Vanaf het doorbreken van de waterscheiding tot het aanleggen van de dijken stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel. Na de bedijking vanaf de 14^{de} eeuw nam de invloed van de IJssel af, maar vonden nog wel af en toe dijkdoorbraken plaats.

Het deelgebied stond na het doorbreken van de waterscheiding tussen 350 en 600 onder invloed van de IJssel. Ook na het aanleggen van de dijken, wat met name vanaf de 14^{de} eeuw op georganiseerde schaal gebeurde, bleef het deelgebied buitendijks liggen en bleef dus onder invloed van de rivier.



Uit recent geomorfologisch booronderzoek door de Universiteit van Utrecht in de uiterwaarden bij Deventer kwamen twee restgeulen van de IJssel op de huidige oostelijke oever van de IJssel naar voren. De meest oostelijke daarvan is nog als hank zichtbaar ter hoogte van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het is niet zeker uit welke periode deze restgeul dateert. Mogelijk loopt deze waterloop door in de richting van het deelgebied. De nog aanwezige waterpartijen achter de oude ijsbaan en langs de Hobbemastraat zijn mogelijk het laatste restant van deze oostelijke restgeul. Op de kadastrale kaart van 1832 staat de waterpartij achter de oude ijsbaan nog in verbinding met de hank en is de waterpartij langs de huidige Hobbemastraat nog niet aanwezig.

Deze waterpartijen lopen als grens over de fysisch geografische kaart van Zuid-Salland. Ten noorden van de waterpartijen ligt een relatief hoog gelegen rivierterrasvlakte, die plaatselijk bedekt is met dekzand en ten zuiden van de waterpartijen ligt een uiterwaardvlakte.



Op de rivierterrasvlakte kunnen oudere resten nog aanwezig zijn, terwijl op de uiterwaardvlakte alleen jongere resten van na het verleggen van de hoofdgeul van de IJssel aanwezig zullen zijn. Oudere resten zullen hier opgeruimd zijn door de rivier.

Bodemkundig is het deelgebied niet gekarteerd. Op basis van de geomorfologische eenheden, kunnen op deze de rivierterrasvlakte enkeerdgronden zijn ontstaan. Enkeerdgronden ontstaan door ophoging van akkers met mest of plaggen, waardoor een dik (dikker dan 50 cm) plaggendek ontstaat. Deze gronden ontstaan meestal op de voor akkerbouw geschikte relatief hogere en drogere delen. Op plaatsen waar slechts zwakke bodemvorming en heeft plaatsgevonden en geen plaggendek is ontstaan, kunnen kalkloze ooivaaggronden ontstaan zijn. In de uiterwaardvlakte kunnen poldervaaggronden en ooivaaggronden ontstaan zijn.

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

In het deelgebied zijn geen vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Het deelgebied ligt op de hogere gronden langs de IJssel. Verlinde reconstrueert over deze hoge delen een prehistorisch landroute langs het IJsseldal. Bij grondwerkzaamheden aan de Pekelharingsweg in 1956, 1964, 1969 en 1974 kwamen op verschillende plaatsen scherven daterend tussen de late bronstijd en de vroege Romeinse tijd aan het licht (project 1016, 1017, 1025). In geen van deze gevallen ging het echter om structureel onderzoek, zodat een goed beeld van de bijbehorende sporen ontbreekt. In 1956 kwamen een vijftal urnen aan het licht die erop wijzen dat ter plaatse een grafveld moet hebben gelegen (project 1012).

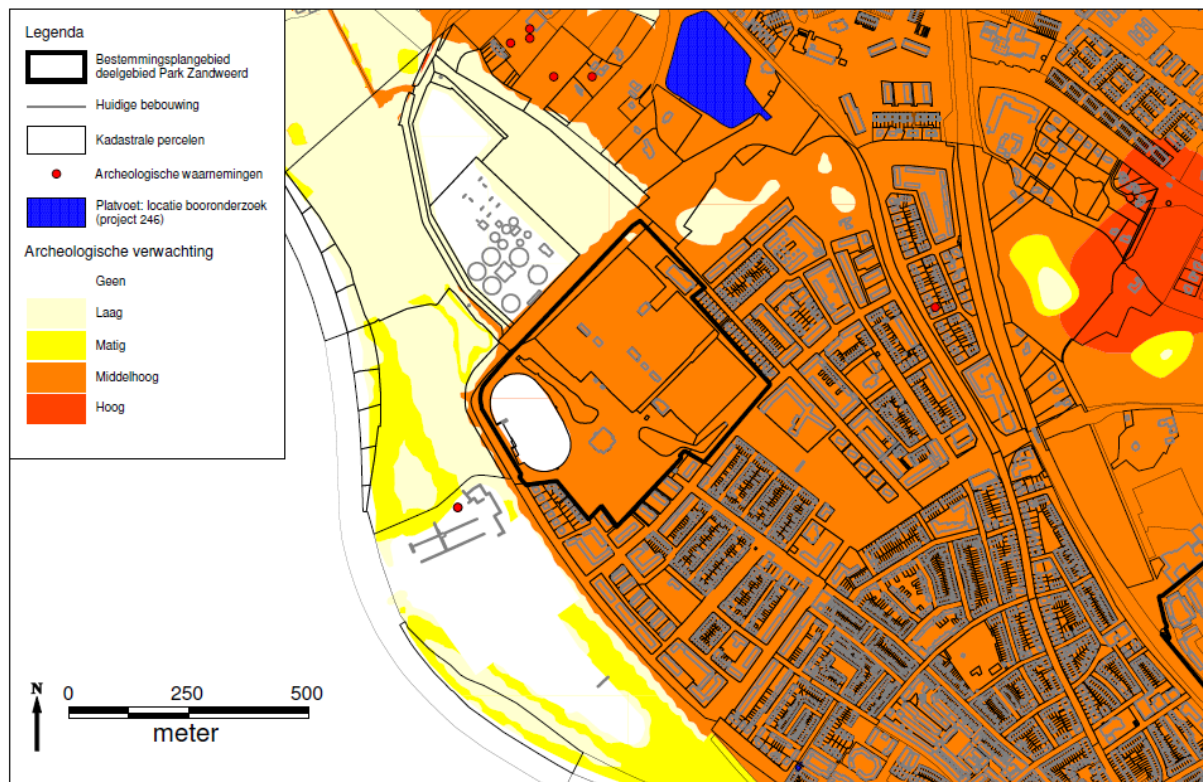
Mede op basis van deze waarnemingen werd in 2005 een booronderzoek uitgevoerd op de hoek Platvoet-Zwolseweg (project 246), ongeveer 300 m ten noordoosten van het deelgebied. Hieruit bleek dat dit deel van het terrein eerder ontgraven is. Dit zegt echter niets over de verwachting van de rest van de hogere delen langs de IJssel; mogelijk is daar de bodemopbouw nog intact. In het deelgebied moet dus rekening gehouden worden met structuren uit de prehistorie.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat eventuele archeologische resten uit de prehistorie ten zuiden van de waterpartijen waarschijnlijk zijn opgeruimd door de rivier.

Middeleeuwen en nieuwe tijd

Er zijn geen eenduidige aanwijzingen voor historische elementen in het deelgebied. Mogelijk liep de Landweer om Enk, een verdedigingssysteem uit de 14^{de} eeuw gedeeltelijk door het deelgebied. De landweer bestond uit greppels, wallen en op sommige plaatsen palissaden.

De exacte locatie van landweren is moeilijk te voorspellen. Meestal wordt de kadastrale kaart van 1832 gebruikt om meer duidelijkheid te verkrijgen over de locaties van de landweren. Van deze kaart is het laatmiddeleeuwse cultuurlandschap af te leiden, omdat de grote landschappelijke veranderingen door de mechanisatie van bouw, sloop en landbouw in 1832 nog niet hadden plaatsgevonden. In 1832 waren de landweren zelf niet meer in gebruik, maar zijn ze vaak nog wel te herkennen als grasperceel in eigendom van de stad Deventer. Ook kunnen resten van de landweer als smalle houtwallen of hakhoutpercelen te herkennen zijn. In de omgeving van het deelgebied zijn echter geen aanwijzingen te vinden.



Verwachting, selectie

Met uitzondering van de contour van de oude ijsbaan en een kleine plek in de groenstrook langs de Roland Holsteinlaan, heeft het deelgebied een middelhoge archeologische verwachting. De locatie van de ijsbaan zal hoogst waarschijnlijk verstoord zijn bij het aanleggen en slopen van de ijsbaan en heeft daarom geen archeologische verwachting meer. De kleine plek in de groenstrook langs de Roland Holsteinlaan heeft een lage verwachting.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

Boxbergerweg Noord (Rode Dorp en Driebergenbuurt)

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

Het bestemmingsplandeelgebied Boxbergerweg Noord wordt begrensd door de Burgersdijkstraat, Roelofsbedstraat, Moerakkerstraat en de Boxbergerweg in het noorden, de Diepenveenseweg in het oosten, de Hoge Hondstraat in het zuiden en de Schurenstraat, Middelweg en de Middelstraat in het westen.

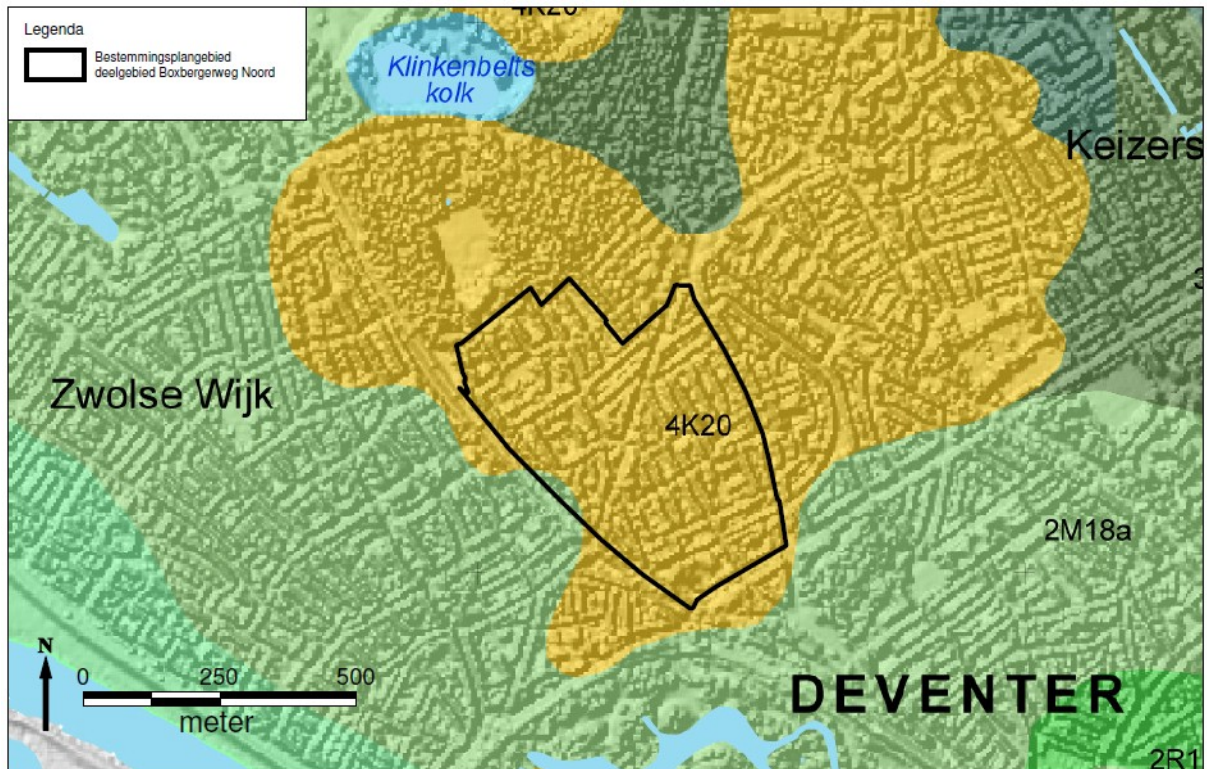
Grondgebruik

Het deelgebied Boxbergerweg Noord is voor het overgrote deel bebouwd en in gebruik als erven, wegen en groenstroken.

Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). Hierdoor zijn afwisselend dekzandhoogtes en dekzandlaagtes ontstaan. De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw. Vaak waren de dekzandruggen al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Het deelgebied Boxbergerweg Noord ligt voor het grootste deel in een gebied met hoge rivierduinen. Langs de westelijke grens van het deelgebied, ter hoogte van Middelweg 30-44, ligt een gebied dat bestaat uit rivierterrasvlaktes, plaatselijk bedekt met dekzand, dat relatief hoog gelegen is. Deze relatief hoog gelegen delen zijn geschikt voor bewoning.



Bodemkundig is het deelgebied niet gekarteerd. Op basis van de geomorfologische eenheden, kunnen op deze locaties enkeerdgronden of akkereerdgronden zijn ontstaan. Enkeerdgronden ontstaan door ophoging van akkers met mest of plaggen, waardoor een dik (dikker dan 50 cm) plaggendeek ontstaat. Deze gronden ontstaan meestal op de voor akkerbouw geschikte relatief hogere en drogere delen. Akkereerdgronden ontstaan door ophoging van akkers met mest of kleiplaggen waardoor een matig dik (dunner dan 50 cm) plaggendeek ontstaat. Deze gronden ontstaan op mineralogisch iets rijkere koppen aan de grens van het rivierkleigebied.

Op plaatsen waar slechts zwakke bodemvorming en heeft plaatsgevonden en geen plaggendeek is ontstaan, kunnen vorstvaaggronden (in het zand van de hoge rivierduinen) of kalkloze ooivaaggronden (in de lichte zavel van de rivierterrasvlakten) ontstaan zijn.

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

In het deelgebied hebben verschillende archeologische onderzoeken plaatsgevonden, waarbij resten uit de prehistorie zijn aangetroffen. Na de sloop van delen van de Driebergenbuurt in het kader van de herstructurering van de Driebergenbuurt, heeft in december 2000 een klein archeologisch booronderzoek plaatsgevonden (project 211). Uit het booronderzoek bleek dat eventuele archeologische resten en het oorspronkelijke landschap onder de arbeiderswijk uit 1919 nog intact waren en dat archeologisch onderzoek nog goed mogelijk is. In 2001 heeft daarop een klein proefonderzoek plaatsgevonden, waarbij een aantal kleine werkputten werd aangelegd. In één van de werkputten werd een deel van een huisplattegrond uit de late ijzertijd aangetroffen. Ook werden vier hardkuilen uit het mesolithicum aangetroffen. Uit één van de hardkuilen kwam een fragment van een vuurstenen bijl tevoorschijn.

In het kader van de herontwikkeling van de wijk werd in 2004 proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het gebied van de Moerakkerstraat, Klinkenbeltsweg en de Roelofveldstraat (project 248). Tijdens dit onderzoek werd duidelijk dat alleen de funderingen van de

gesloopte woningen door het esdek gegraven zijn en dat onder het esdek het natuurlijk landschap nog aanwezig was. Het oorspronkelijke landschap liet een sterk variërend en geaccentueerd reliëf zien, wat te verwachten is in een gebied met hoge rivierduinen. In de proefsleuven werd een akkerlaag waargenomen, waarin aardewerk uit het laat neolithicum of vroege bronstijd is aangetroffen. Ook zijn paalsporen en afvalkuilen gevonden, waarvan één te dateren was in de late ijzertijd.

In 2006 werd een tweede proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het kader van de herontwikkeling van de wijk. Dit maal werden sleuven gegraven op de hoek van de Klinkenbeltsweg en de Boxbergerweg (project 272). Ook hier werd een sterk wisselend reliëf waargenomen, met hoogteverschillen van meer dan 1,5 m over een afstand van 15 m. Hier werden paalsporen aangetroffen, die geen duidelijke structuur vormden. Uit de paalsporen kwam geen daterend materiaal tevoorschijn, maar de kleur en de vulling van de sporen doet vermoeden dat ze uit de prehistorie of vroege middeleeuwen dateren. Het is mogelijk dat de eventuele sporen op de hogere delen verploegd zijn door het akkergebruik in de middeleeuwen. Tijdens de proefsleuvenonderzoeken zijn aanwijzingen naar voren gekomen die erop wijzen dat de hogere delen verploegd of afgevlakt zijn.

Middeleeuwen en nieuwe tijd

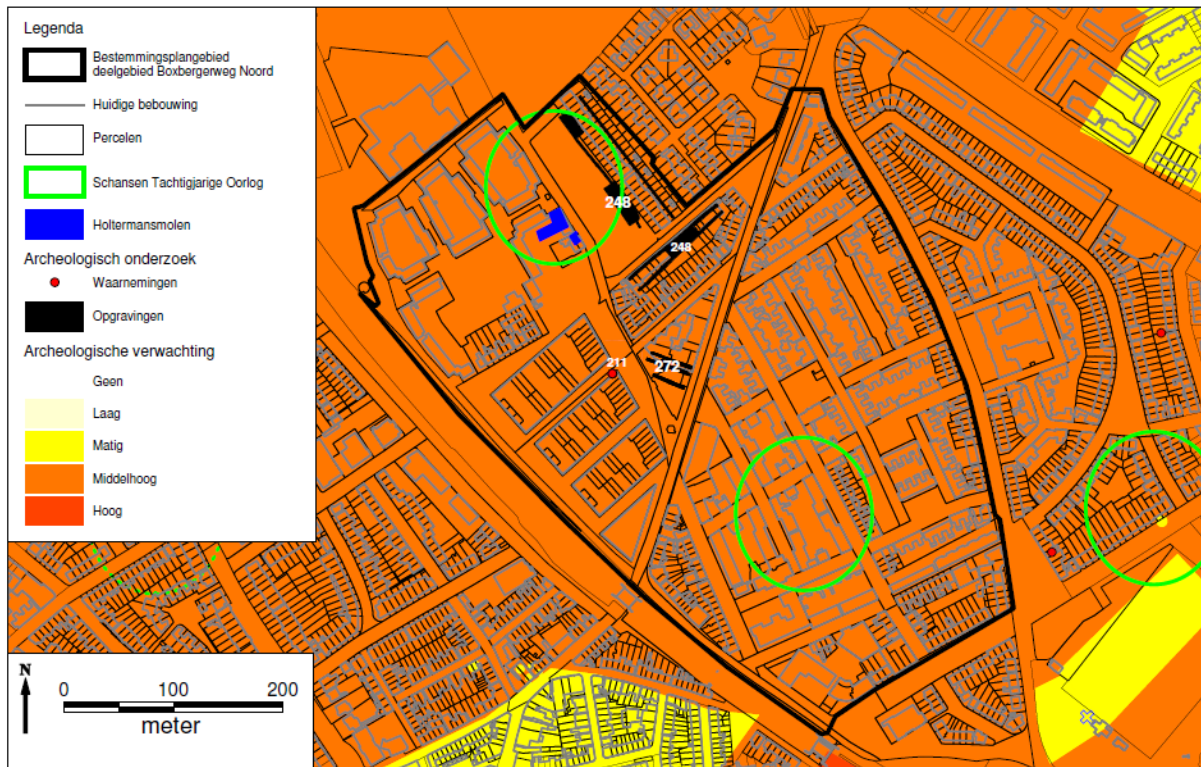
In het Nieuwe Plantsoen, ten noorden van het deelgebied, werd in 2005 bij werkzaamheden een fragment van een zogenaamde Kolbenarmring aangetroffen. Deze vondst is uniek voor Nederland. In totaal zijn in Europa slechts 26 exemplaren van vergelijkbare armbanden bekend. De meeste exemplaren in de omgeving van Nederland dateren uit de 5^{de} en de 6^{de} eeuw. Ze zijn aangetroffen in rijke graven of schatvondsten en worden daarom in verband gebracht met de Frankische koningen en hun volgelingen. De vondst in het Nieuwe Plantsoen wordt daarom gezien als een statussymbool van een regionale leider. Mogelijk lag in de omgeving van het Nieuwe Plantsoen een nederzetting van regionaal belang.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek in 2004 (project 248) werd een palenrij, die vermoedelijk uit de middeleeuwen dateert, aangetroffen. De onderste laag van het esdek bevatte alleen materiaal dat dateerde uit de 9^{de} tot de 11^{de} eeuw, terwijl de hogere lagen alleen materiaal van na de 13^{de} eeuw bevatten. Dit wijst er mogelijk op dat er een hiaat is van het gebruik van het gebied als akkercomplex. Een dergelijk hiaat is ook op een andere locatie buiten de middeleeuwse stad, aan de Molenbelt, aangetroffen.

In 2006 werden zoals hierboven genoemd paalsporen zonder duidelijke structuur aangetroffen (project 272). Op basis van de kleur en de vulling zouden de sporen uit de prehistorie of uit de vroege middeleeuwen kunnen dateren. Ter hoogte van de Boxbergerweg werd een mogelijke perceleringsgreppel uit de 16^{de} eeuw aangetroffen.

In het deelgebied liggen mogelijk enkele schansen uit de Tachtigjarige Oorlog. De locatie van deze schansen is afgeleid van een schilderij van het beleg van Rennenberg in 1578. De Schans op de Klinkenbelt en Schans van Hopman Althoff ende Grouwstein die op dit schilderij zijn aangegeven liggen binnen het deelgebied. De archeologische resten die hiervan verwacht worden zijn wallen, greppels, mogelijk palissaden, en sporen van tijdelijke (houten) gebouwtjes.

Op de Hottingerkaart uit ca. 1787 staat de Holtermansmolen aangegeven op een duidelijk gemarkeerde hoge kop. Dit was een olie- en pelmolen die rond 1734 gebouwd is. De molen werd in 1926 ontwekt en later afgebroken. Op de Hottingerkaart zijn rond de molen akkers aangegeven. Het grondgebruik op de kadastrale kaart van 1832, bouwland, sluit aan bij het ontstaan van een enkeerdgrond en akkereerdgrond in het gebied.



Verwachting, selectie

Het gehele deelgebied heeft een middelhoge archeologische verwachting. Deze locatie wordt daarom opgenomen met dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

Brinkgreven

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

Het bestemmingsplandeelgebied Brinkgreven wordt begrensd door de Brinkgreverweg in het noorden, het Mensinksdijkje in het oosten, de Nico Bolkesteinlaan in het zuiden en de de Henri Dunantlaan in het westen.

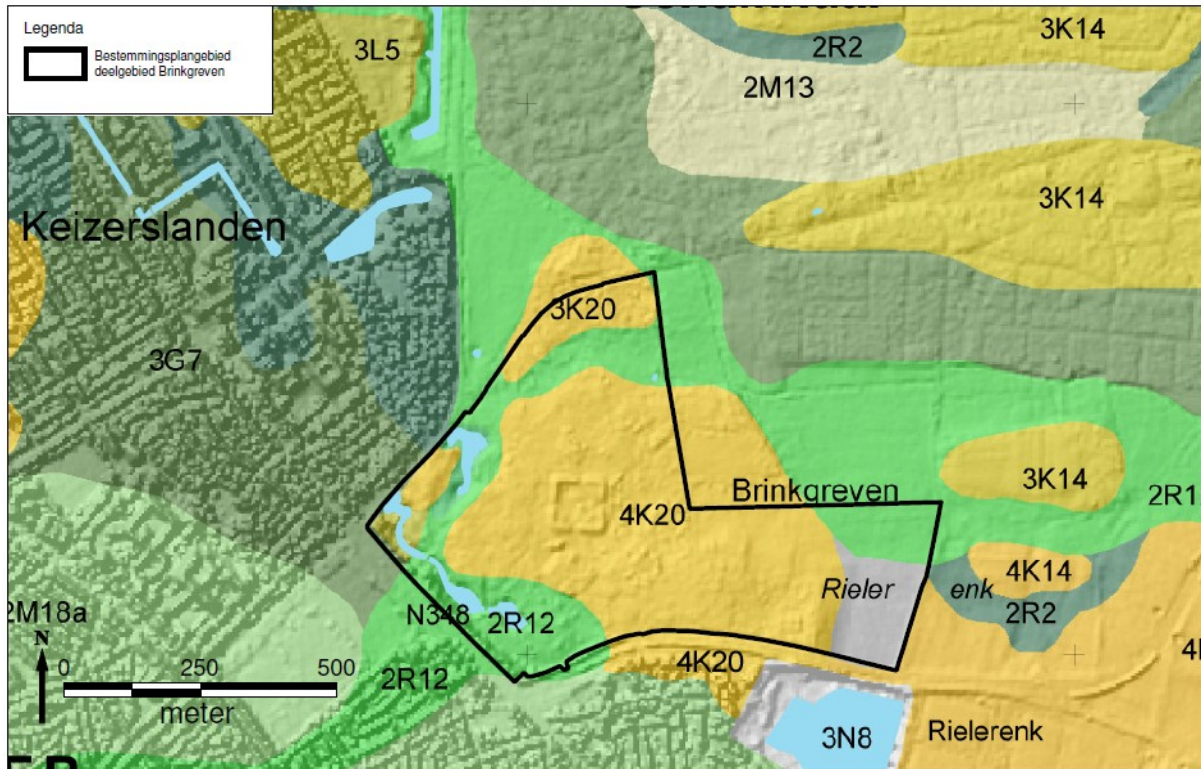
Grondgebruik

Het deelgebied Brinkgreven is gedeeltelijk bebouwd en in gebruik als park, tuin en bosperceel. Het oostelijke deel is in gebruik als landbouwgrond.

Geomorfologie

Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (ca. 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Er werd een dekzandrug gevormd, die als waterscheiding fungeerde. Hierdoor stond het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer niet meer in contact met de Rijn en werd door het IJsseldal alleen water van lokale beken naar het noorden afgevoerd. In de loop der tijd vond vernatting plaats, omdat de beken in het IJsseldal die naar het zuiden afwaterden door overstromingen uit het rivierengebied naar het noorden werden gestuwd. Hierdoor ontstond uiteindelijk tussen 350 en 600 een doorbraak in de waterscheiding en vanaf dat moment was (weer) sprake van een grote rivier in het IJsseldal. Het tijdstip waarop de waterscheiding doorbrak is nog onduidelijk. Duidelijk is wel dat in de prehistorie en de Romeinse tijd er geen grote rivier door het IJsseldal stroomde.

Vanaf het doorbreken van de waterscheiding tot het aanleggen van de dijken stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel. Na de bedijking vanaf de 14^{de} eeuw nam de invloed van de IJssel af, maar vonden nog wel af en toe dijkdoorbraken plaats.

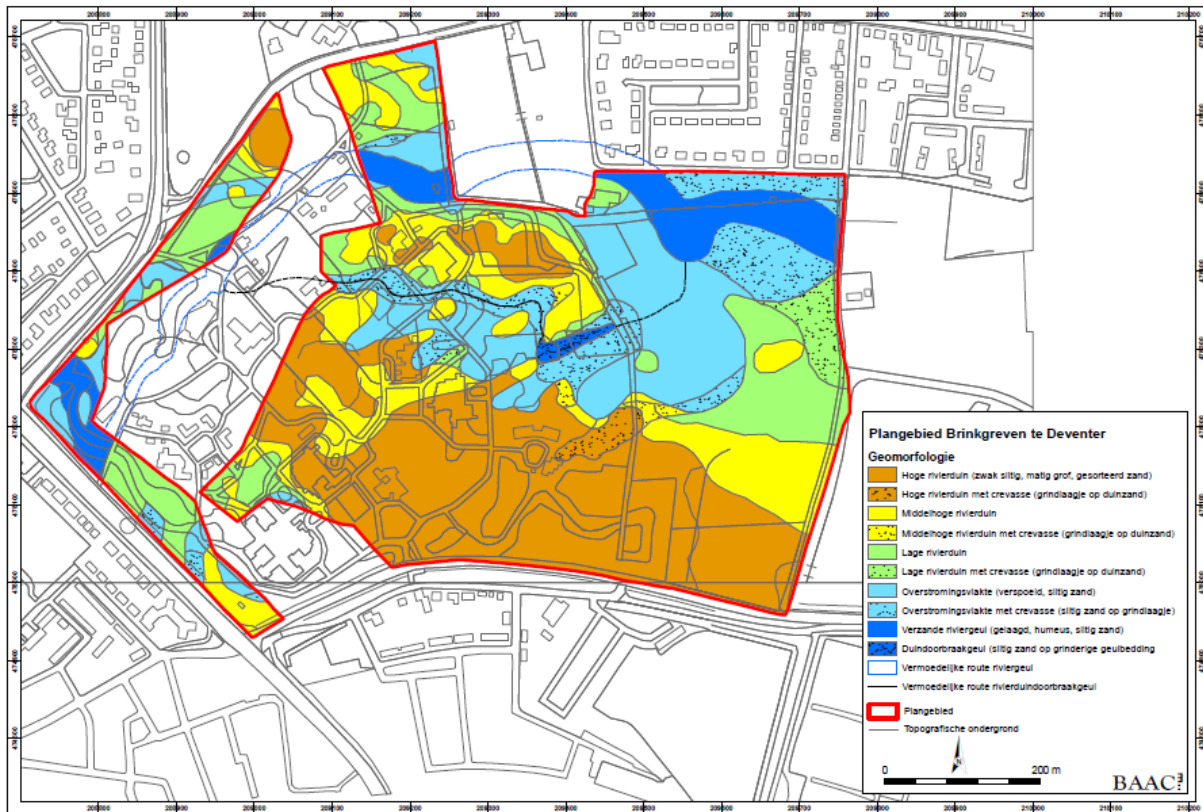


Op basis van de fysisch geografische kaart ligt het deelgebied op de randzone van het dekzandlandschap van centraal- Salland en het IJsseldal. In het centrale deel van het deelgebied bevindt zich een grote hoge rivierduin. Het meest noordelijke deel van het deelgebied bevindt zich een lage rivierduin. Deze rivierduinen zijn in het IJssel-Rijndal gevormd in de periode late Dryas tot preboreaal (vroeg Holoceen).

De twee rivierduinen zijn omgeven met jongere overloop en/of doorbraakgeulen. De noordelijke geul binnen het deelgebied heeft waarschijnlijk in verbinding gestaan met de oostelijker gelegen Douwelerkolk. Deze in de richting van het deelgebied afbuigende restgeul is waarschijnlijk een Holocene doorbraakgeul, ontstaan door opstuwning van water in de Bergweide.

BAAC bv heeft in 2010 een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd in het deelgebied en is op basis van dit onderzoek en recente wetenschappelijke literatuur over de landschapsontwikkeling gekomen tot een fasering van de landschapsvorming in het deelgebied¹:

¹ Miedema, 2010, 42-44.



In de periode late Dryas - vroeg Holoceen ontstonden de rivierduinen in het IJsseldal. Rivierduinen ontstaan alleen op plaatsen, waar de overheersende (zuid)westenwind loodrecht op de vroegere vlechtende of meanderende rivierbedding van de proto-IJssel stond. Waarschijnlijk was er dan ook in deze periode ten zuidwesten van het deelgebied een periodiek droogvallende, brede, ondiepe, zuid-noord afstromende riviergeul actief. De wind blies vanuit deze periodiek droogvallende geulbedding het beddingzand op tot hoge rivierduinen binnen het deelgebied.

In de periode ná de vorming van de rivierduinen is er, op basis van de twee aangetroffen duindoorsnijkgeulen, de overstromingsvlakten en het crevasselaagje, blijkbaar een kortstondige, hevige overstroming geweest binnen het deelgebied. Een ander restant van deze overstroming bevindt zich waarschijnlijk 800 m ten zuidoosten van het deelgebied. Hier bevindt zich de diepe, brede Douwelerkolk.

Er ontstonden binnen het deelgebied door een overstroming twee verschillende duindoorsnijkgeulen; overstromingsvlakten en grunderige crevasse-lagen.

De noordelijke geul is in een volgende fase van riviervlegging als riviertak gebruikt.

Op basis van archeologische indicatoren is de doorbraak die verantwoordelijk is voor de vorming van een crevasselaag over vrijwel alle delen van het deelgebied te dateren voor dat men in de midden-late bronstijd in het rivierduinengebied kwam wonen. Ook de overstromingsvlakten dateren op basis van archeologische indicatoren van vóór deze periode.

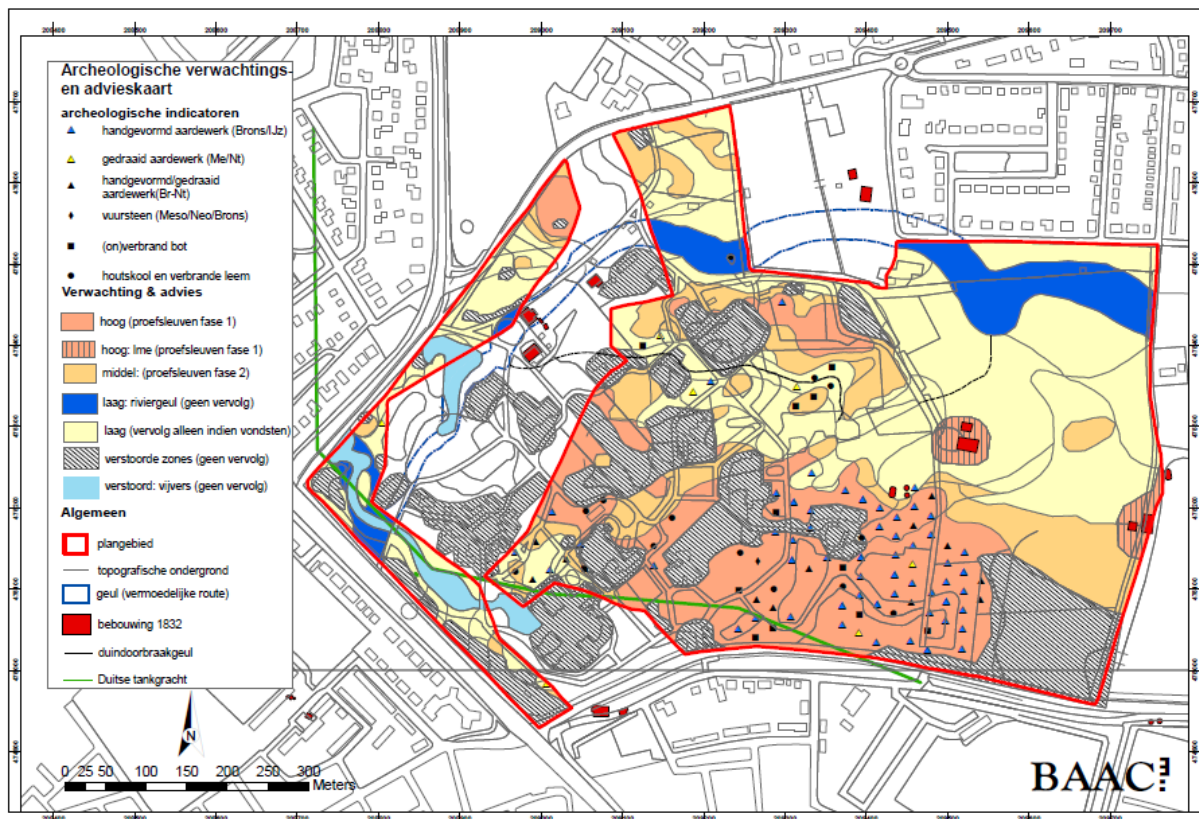
De geulen zijn waarschijnlijk van Holocene ouderdom en dateren van na de vorming van de rivierduinen. Voor de noordelijke geul zijn aanwijzingen aangetroffen dat deze geleidelijk is verzand in de periode na 350 na Chr. Pas na het aanleggen van de Douvelderdijk in 1350 na Chr. kwamen de geulen definitief droog te liggen en werden ze opgenomen in het akkerareaal. Hierdoor is een dik plaggendek in het gebied ontstaan, dat varieert van 0,5 tot 1,5 m dik.

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

BAAC bv heeft in 2010 een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd in het deelgebied. Tijdens dit onderzoek is een gespecificeerde verwachting voor het deelgebied opgesteld.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek en die van het archeologisch onderzoek op het terrein van het Deventer Ziekenhuis, worden in het deelgebied nederzettingsterreinen uit de perioden midden bronstijd tot vroege middeleeuwen verwacht. Ook worden grafvelden uit deze perioden verwacht. Daarnaast wordt op één locatie een vuursteenvindplaats uit het mesolithicum of neolithicum verwacht.



Middeleeuwen en nieuwe tijd

Op basis van historische bronnen worden in (en op de grens van) het deelgebied drie laatmiddeleeuwse boerderijen verwacht. Langs de oostelijke rand van het deelgebied lag het erf Mensink, langs de noord-oostelijke grens Het Reeke (Alferdinck) en in het noordwesten van het deelgebied Brinkgreve (Tolnerinck). Deze erven worden voor het eerst vermeld in 1399 in een eigendommenlijst van de Bisschop van Utrecht. Waarschijnlijk hangt het ontstaan van deze boerderijen samen met het ontginnen van het gebied in de middeleeuwen, na de aanleg van de Douvelderdijk, die ten zuiden van het deelgebied lag, in 1350.

Het erf Brinkgreven (Tolnerinck) groeide uit tot een landhuis. In 1779 wordt melding gemaakt van een oude spijker met een nieuw gebouwd bouwhuis. In 1790 liet burgemeester Arnold Jacob Weerts het nu nog bestaande herenhuis bouwen en werd het oude huis afgebroken. Het Sint Elisabethsgasthuis kocht op 1 september 1874 op een veiling het landgoed Brinkgreven. In de loop van de 19^{de} en 20^{ste} eeuw werden in meerdere fases diverse paviljoens gebouwd en weer afgebroken, nieuwe wegen aangelegd en weer verlegd.

De aanleg van het oorspronkelijke landschapspark, dat door de bekende tuinarchitect Leonard Springer was ontworpen, is nog maar weinig herkenbaar, met uitzondering van de volgroeide bospercelen en monumentale bomen. Aan de oost- en noordkant van het complex is ook nog sprake van een aantal prachtige vista's en doorzichten.²

Het deelgebied was rond 1832 bijna geheel in gebruik als bouwland. De vele oudere bouwfases en de benodigde infrastructuur hebben de ondergrond van de Brinkgreven grotendeels verstoord. Rond 1980 zijn veel oude gebouwen afgebroken en elders opnieuw gezet en zijn in het westen lange, diepe vijvers gegraven. Het meest zuidoostelijke deel van het deelgebied (akkerland) is afgegraven wegens zandwinning.

Verwachting, selectie

In het kader van de ontwikkeling van het Brinkgreven-terrein, wordt op de locaties met een middelhoge en hoge verwachting die door ontwikkelingen bedreigd worden, archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

² Miedema, 2010, 22-23.

Rivierenwijk

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

Het bestemmingsplandeelgebied Rivierenwijk bestaat uit een vijftal locaties in de Rivierenwijk:

- Het grasveld en de bebouwing tussen het spooreplacement en de Oude Bathmenseweg
- Het gebied Spuistraat, Zaanstraat, Dommelstraat, Geulstraat, Maasstraat en de Holterkolk
- Het speelveld en de groenstrook ten noorden van de Haringvlietstraat
- De hoek van de Lekstraat en de Oude Bathmenseweg
- De Maasstraat ten westen van de Amstellaan en de Schipbeekstraat

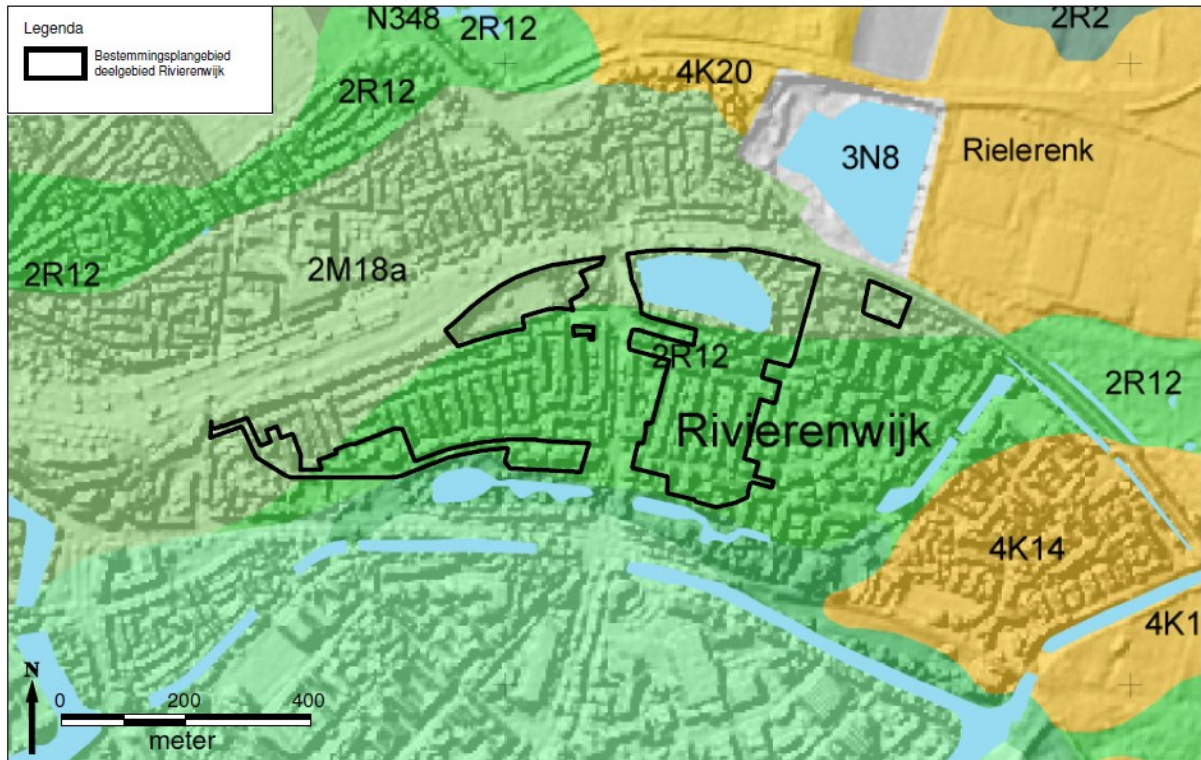
Grondgebruik

De locaties zijn voor een groot deel bebouwd en bestraat. Voor het overige deel zijn de locaties in gebruik als groenstrook, speelveld en water.

Bij archeologisch onderzoek in het deelgebied is gebleken dat de aanleg van infrastructuur het bodemarchief niet altijd verstoord heeft. Woningbouw zal de bodem vooral verstoord hebben als er ook kelders zijn aangelegd.

Geomorfologie

Tot de aanleg van de Snipperlingsdijk rond 1345 stond het grootste deel van het gebied onder directe invloed van het water van de IJssel. De huidige Rivierenwijk maakte deel uit van de uiterwaarden aan de oostkant van de IJssel, de Veenen. Waarschijnlijk liepen lokale beeklopen door dit gebied, die afwaterden in de IJssel. Hierdoor zal het een moerasachtig gebied geweest zijn. In dit drassige gebied lagen zandopduikingen uit het laat-Pleistoceen of vroeg Holoceen. Deze zandopduikingen zullen voor de aanleg van de dijk de weinige relatief droge plaatsen in het gebied geweest zijn.



Op de fysisch geografische kaart van Zuid-Salland wordt het noordelijke en noordwestelijke deel van de Rivierenwijk aangeduid als relatief hoog gelegen rivierterrasvlakte, die plaatselijk bedekt is met dekzand. Het overige deel van de Rivierenwijk is aangeduid als overloop- en doorbraakgeulen. De rivierterrasvlakte is relatief hoog gelegen en zal veel minder onder invloed van de rivier hebben gestaan. Daarom zal de rivierterrasvlakte in het verleden een aantrekkelijkere woonplaats zijn geweest dan de laag gelegen en natte overloop- en doorbraakgeulen. Bovendien kunnen in het gebied met de overloop- en doorbraakgeulen eventuele archeologische resten zijn opgeruimd door activiteiten van het water.

Bodemkundig is het deelgebied niet gekarteerd. Op basis van de geomorfologische eenheden, kunnen op deze de rivierterrasvlakte enkeerdgronden zijn ontstaan. Enkeerdgronden ontstaan door ophoging van akkers met mest of plaggen, waardoor een dik (dikker dan 50 cm) plaggendek ontstaat. Deze gronden ontstaan meestal op de voor akkerbouw geschikte relatief hogere en drogere delen. Op plaatsen waar slechts zwakke bodemvorming heeft plaatsgevonden en geen plaggendek is ontstaan, kunnen kalkloze ooivaaggronden ontstaan zijn. Op de overloop- en doorbraakgeulen zullen vlakvaaggronden ontstaan zijn.

Op basis van het booronderzoek dat in 2011 door BAAC is uitgevoerd op het T&D terrein zou de rivierterrasvlakte ook uit een randzone tussen rivierterras en kronkelwaard kunnen bestaan. In dit geval is ook deze randzone minder geschikt voor permanente bewoning in het verleden.

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

In het deelgebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. In de directe omgeving van het deelgebied echter wel. Langs de Snipperlingsdijk werden in 2003 door detectoramateurs een Keltische triquetrum uit de late ijzertijd – vroeg Romeinse tijd en een Romeinse munt uit

de vierde eeuw gevonden (project 1187 & 1188). In de ijzertijd en Romeinse tijd lag er een nederzetting op de dekzandrug van Colmschate ten oosten van het deelgebied. In het deelgebied kunnen daarom op eventuele hogere delen, die niet door de activiteit van de rivier zijn opgeruimd, resten uit de late prehistorie en Romeinse tijd verwacht worden. De lagere delen waren ongeschikt voor bewoning.



Middeleeuwen en nieuwe tijd

Op de locaties van het deelgebied liggen geen bekende historische elementen. In de directe omgeving van het deelgebied echter wel.

Ten zuiden van het deelgebied ligt de Snipperlingsdijk. Deze dijk werd rond 1345 aangelegd om het gebied ten noorden van de dijk bewoonbaar en bewerkbaar te maken. In 1610 werd over de oude Snipperlingsdijk een nieuwe dijk aangelegd.

Ten zuiden van de Snipperlingsdijk liep een deel van de stadslandweer: de Landweer om Teuge. De landweer is een verdedigingssysteem van wallen, greppels en soms palissaden, dat werd aangelegd in de 14^{de} eeuw. Ter hoogte van het ziekenhuis bevond zich op de Snipperlingsdijk een doorgang in deze landweer, de zogenaamde Ziekenboom. Aan de zuidzijde van de Snipperlingsdijk kon de landweer door middel van archeologisch onderzoek worden aangetoond (project 207). Ook in het noordoosten van het deelgebied liep een deel van de stadslandweer: de Landweer om de Kolk.

Op een kleine kop ten zuiden van het deelgebied lag vanaf ongeveer 1348 tot 1572 het zieken- en leprozenhuis St. Jurriën. Dit ziekenhuis bestond uit een hoofdgebouw met een aantal bijgebouwen, waaronder stallen, schuren en een kapel. In de directe omgeving van dit ziekenhuis bevinden zich zeer waarschijnlijk een groot aantal menselijke begravingen. Deze liggen vermoedelijk langs de Snipperlingsdijk, aan weerszijden van het perceel van het ziekenhuis, waarschijnlijk met name aan de oostzijde. De aanwezigheid van archeologische resten is in 1999 bevestigd door archeologisch booronderzoek (project 1078).

Tegenover het gasthuis lag in de 15^{de} eeuw een tolkamer. Deze deed waarschijnlijk ook dienst als herberg. De resten van dit gebouw werden in 2000 opgegraven (project 207). De gebouwen van het gasthuis en de tolkamer-herberg werden tijdens de Tachtigjarige Oorlog in 1572 en 1578 door oorlogshandelingen verwoest. In de omgeving van de Amstellaan lag de Schans van Hopman Haen. Deze schans is in de Tachtigjarige Oorlog omstreeks 1587 aangelegd. De globale locatie van deze schans heeft een middelhoge archeologische verwachting.

Na de oorlogshandelingen in 1572 werd pas vanaf 1600 de tolkamer weer opgebouwd. Het leprozenhuis kreeg een plek binnen de stadsmuren. Op de locatie van het gasthuis werd een boerderij gebouwd. Iets ten oosten van de tolkamer werd een boerderij gebouwd: de Snippeling.

In het deelgebied worden met name resten van landgebruik uit de middeleeuwen en nieuwe tijd verwacht. Op de hogere delen, en met name op de rivierterrasvlakte, kunnen ook resten van structuren, zoals bijgebouwen en andere inrichtingselementen, vanaf de vroege middeleeuwen verwacht worden.

Verwachting, selectie

Het grootste deel van het deelgebied heeft een matige verwachting. De Holterkolk heeft geen archeologische verwachting meer. Het gebied langs de spoordijk in het noorden van het deelgebied bij de Oude Bathmenseweg en Holterkolk hebben een middelhoge verwachting.

In deze gebieden kunnen resten uit alle perioden verwacht worden, maar met name vanaf de late prehistorie. In de gebieden met de bekende historische elementen: de Schans van Hopman Haen kunnen resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd verwacht worden.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

T&D terrein

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

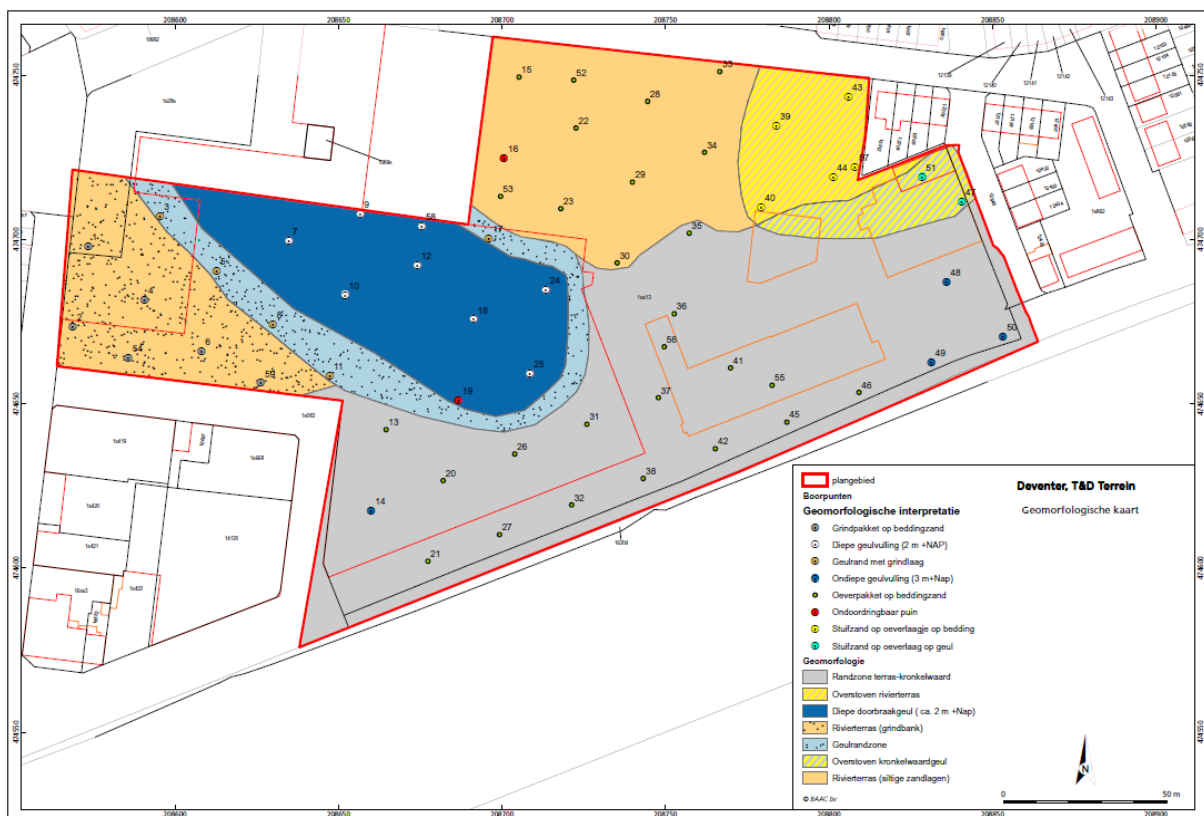
Het bestemmingsplandeelgebied wordt gevormd door het voormalige Thomassen & Drijver terrein. Het terrein grenst aan de spoorlijn Deventer – Zutphen/Almelo, de Rielerweg en de Veenweg.

Grondgebruik

Het deelgebied ligt geheel braak na de sloop en sanering van het terrein.

Geomorfologie

BAAC bv heeft in 2011 een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd in het deelgebied. Met de resultaten van dit onderzoek was het mogelijk om het natuurlijk landschap van het deelgebied te reconstrueren.



Het natuurlijke rivierlandschap in het deelgebied bestaat uit compacte, oude rivierterrasafzettingen (oude beddingen), een doorbraakgeul en een randzone tussen terras en kronkelwaard.

Het hogere deel van het begraven natuurlijke rivierlandschap wordt gevormd door een westelijke en noordelijke zone met rivierterrasafzettingen. Door het iets hogere noordelijke rivierterras heeft een doorbraak plaatsgevonden, waarbij een doorbraakgeul gevormd is. Mogelijk is ook de doorslagkolk bij het booronderzoek waargenomen. In de geul is een veenlaag aangeboord onder een oeverafzetting van de IJssel, wat erop wijst dat het bovenste deel van de oude geulvulling begon te verlanden en dat de geul

mogelijk dateert van vóór de Holocene aansluiting van de IJssel op het Rijnsysteem in 350-600 na Chr.

Het natuurlijk landschap in het zuidelijke deel van het deelgebied wijkt af van het noordelijke terras door zijn lagere natuurlijke hoogte en zijn sterk wisselende gesedimenteerde, natte bodemopbouw. Er bevinden zich hier onder de oeverafzettingen van de IJssel rivierafzettingen en soms opduikingen van oud beddingzand. Tevens bevinden zich hier verspreid wat ondiepe jonge geulvullingen. Mogelijk behoren deze tot een kronkelwaard, maar dat is niet duidelijk. Daarom is deze natte en lager gelegen natuurlijke zone geïdentificeerd als een randzone van het rivierterras naar een meer zuidelijk liggende, lagere kronkelwaard die onder de Rivierenwijk ligt.

Over dit oude landschap heeft zich door gebruik als landbouwgrond een akkerlaag gevormd. Deze is in vrijwel het gehele deelgebied aangetroffen. Hierover is in de periode 1928 tot 1960 een ca. 1 m dikke ophogingslaag aangebracht.

In het noordoostelijke deel van het deelgebied heeft zich mogelijk een jonge rivierduin gevormd over een oude oppervlakte laag. Op basis van archeologische indicatoren is de oppervlakte laag globaal te dateren tussen 1300-1850 na Chr. Het is ook mogelijk dat het zandpakket niet (geheel) door de wind, maar door de mens is aangebracht als een dijklichaam van de Oude Holterweg.

De randzone tussen terras en kronkelwaard was waarschijnlijk te nat om te bewonen, maar niet voor gebruik als landbouwgrond. De hogere delen gevormd door het rivierterras waren waarschijnlijk wel geschikt voor bewoning.³

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

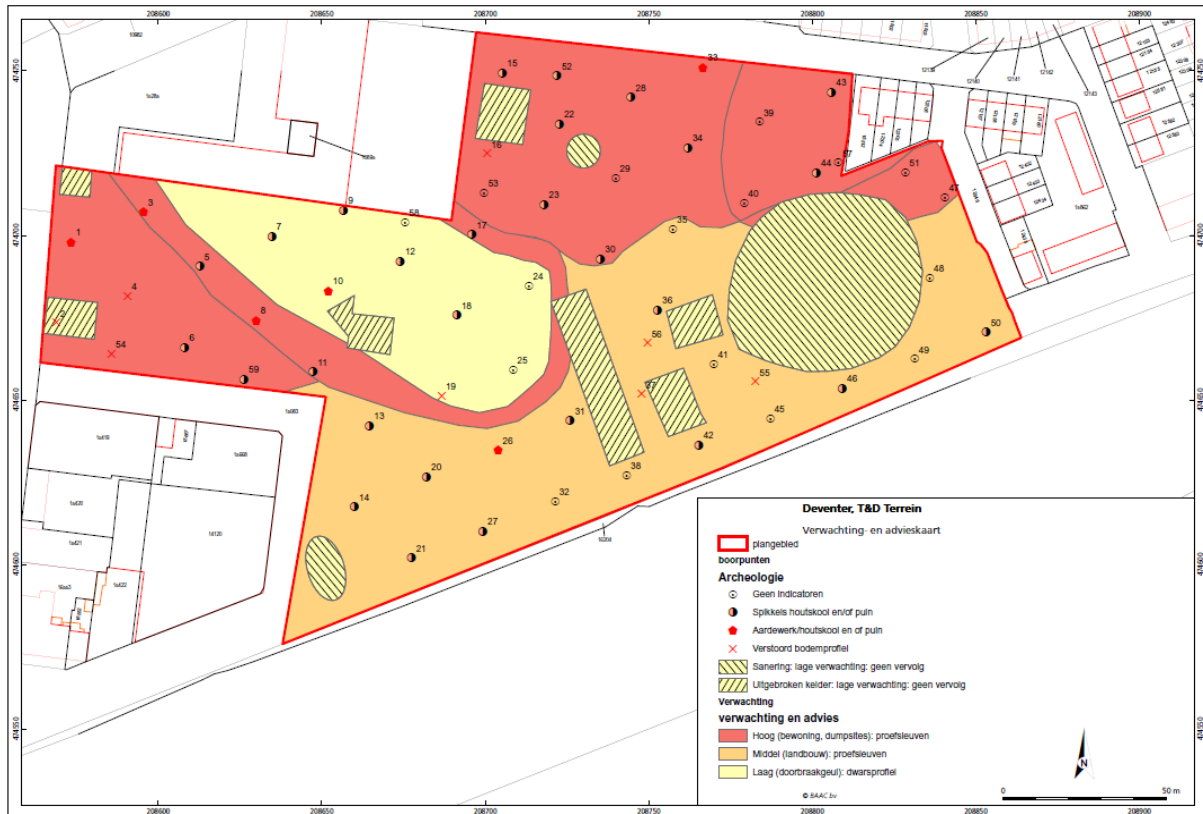
In het deelgebied liggen geen bekende archeologische vindplaatsen uit de prehistorie en Romeinse tijd. Het in 2011 door BAAC bv uitgevoerde archeologisch booronderzoek heeft geen archeologische indicatoren uit de prehistorie opgeleverd. Uit de landschappelijke gegevens die dit onderzoek heeft opgeleverd, blijkt dat de hogere delen gevormd door het rivierterras geschikt waren voor bewoning vanaf het laat neolithicum tot en met de Romeinse tijd. De randzone tussen terras en kronkelwaard was wel geschikt voor landbouw, maar vanwege de lage ligging wordt verwacht dat deze pas vanaf de middeleeuwen intensiever in gebruik wordt genomen.

Middeleeuwen en nieuwe tijd

In het deelgebied liggen geen bekende archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. Het deelgebied maakte deel uit van het landbouwareaal rond de stad Deventer. In de omgeving van het deelgebied verschillende historische elementen. Deze elementen (dijken, de Huizen bij de Kolk, de Rozegaard, de molen van de Voorstad, herberg de Paauw, de Ploeg, de Eekmolen en militaire elementen) zijn echter te ver van het deelgebied gelegen om daar sporen achter te laten. Wel zijn andere sporen van landgebruik uit de middeleeuwen en nieuwe tijd te verwachten.

In de tijdens het in 2011 door BAAC bv uitgevoerde archeologisch booronderzoek aangetroffen oude akkerlaag zijn keramiek fragmenten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd aangetroffen. Deze zijn waarschijnlijk meegekomen met mest en afval dat als bemesting op de akker is aangebracht.

³ Miedema, 2011, 31-34.



Verwachting, selectie

In het kader van de ontwikkeling van het T&D-terrein, zal op de locaties met een middelhoge en hoge verwachting die door ontwikkelingen bedreigd worden, archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

laagtes en de gebieden met leem zijn leek- of woudeerdgronden ontstaan. Deze ontstaan op minder goed ontwaterde gronden met leem.

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

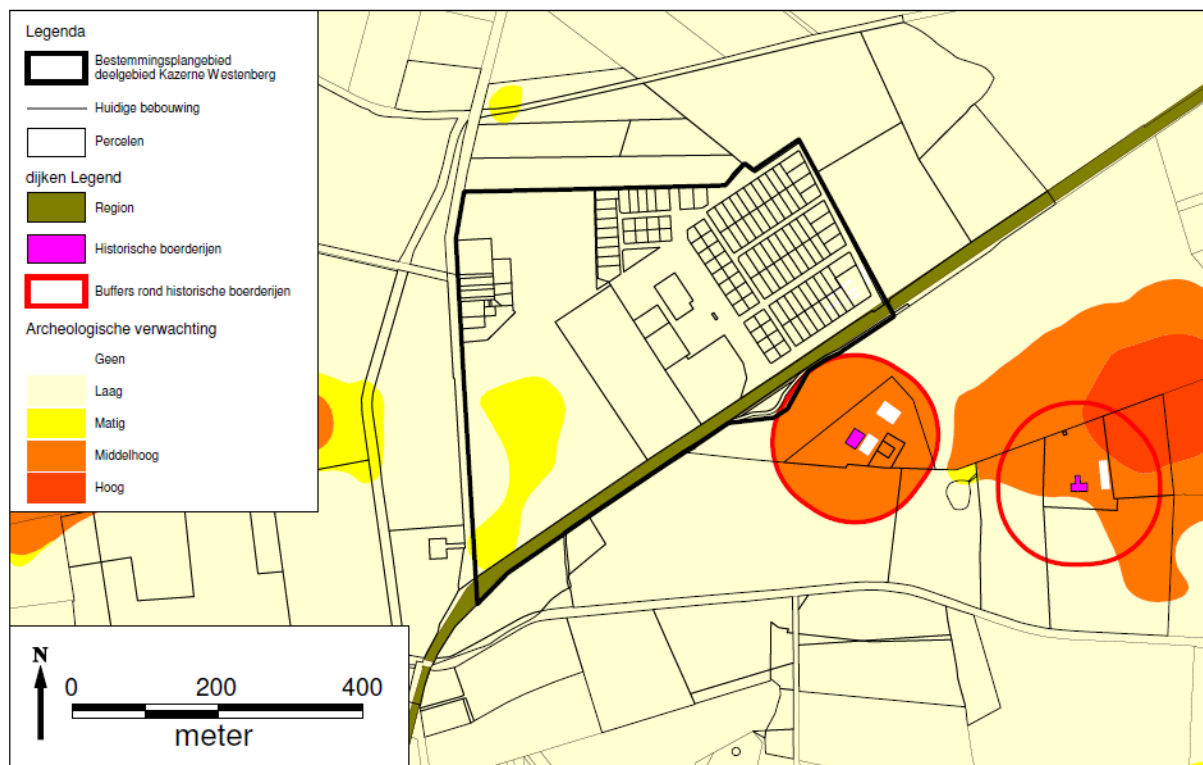
In het deelgebied liggen geen bekende vindplaatsen uit de prehistorie. Vanwege de landschappelijk minder gunstige ligging op een dekzandwelling ingeklemd door dekzandduinen en dalvormige laagtes heeft het deelgebied een lage en matige archeologische verwachting. Er worden slechts randverschijnselen verwacht van bewoning op de hoger gelegen delen in de omgeving (op de dekzandduinen).

Middeleeuwen en nieuwe tijd

Ten zuiden van het deelgebied ligt het historische erf Groot Baarle, vroegste vermelding 1399. Rond historische boerderijen is een bufferzone van 100 m aangegeven. Bij boerderijen met een vroegste vermelding voor 1800 worden in deze zone oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf verwacht en hebben de zones een middelhoge archeologische verwachting. Een klein deel van de bufferzone ligt binnen het deelgebied.

Langs de zuidgrens van het deelgebied loopt de Spanjaardsdijk. Deze dijk wordt voor het eerst vermeld op de Hottingerkaart van ca. 1787 als "Spanjaardsdijk, weg tussen Linden en Deventer".

Er zijn geen historische aanwijzingen voor andere resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. Het grondgebruik op de kadastrale kaart van 1832, heide, grasgrond en hooiland, sluit aan bij het ontstaan van een veldpodzol in het gebied.



Verwachting, selectie

Het deelgebied heeft een grotendeels lage en matige archeologische verwachting. De Spanjaardsdijk heeft als oud dijklichaam een middelhoge archeologische verwachting gekregen. Langs de zuidgrens van het deelgebied, ter hoogte van de rotonde Spanjaardsdijk-Garderegimentsweg, ligt een klein gebied met een middelhoge verwachting. Hier geldt een middelhoge verwachting omdat hier oudere voorgangers van Groot Baarle verwacht worden.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

Dortherbeek

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

Het bestemmingsplandeelgebied Dortherbeek wordt gevormd door delen van de oevers van de Dortherbeek in de gemeente Deventer.

Grondgebruik

Het deelgebied is voor het grootste deel gebruik als landbouwgrond. Kleine delen zijn in gebruik als houtsingel, weg of beek.

Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). Hierdoor zijn afwisselend dekzandhoogtes en dekzandlaagtes ontstaan. De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw. Vaak waren de dekzandruggen al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Het deelgebied ligt in het beekdal van de Dortherbeek. In dit laaggelegen landschap met beekmeanders was het vanwege de nattigheid niet mogelijk om permanent te wonen. In bodemkundig opzicht is sprake van bekeerdersgronden.



Middeleeuwen en nieuwe tijd

Op de grens van het deelgebied liggen twee historische boerderijen: Den Bosch – Vriesenkolk, eerste vermelding 1838 en Stokker, eerste vermelding 1695. De overige historische erven in het gebied liggen verder naar het noorden, langs de randen van de dekzandruggen. Rond historische boerderijen is een bufferzone van 100 m aangegeven. Bij boerderijen met een vroegste vermelding voor 1800 worden in deze zone oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf verwacht en hebben de zones een middelhoge archeologische verwachting. De bufferzone met middelhoge verwachting van Stokker ligt binnen het deelgebied.

Verwachting, selectie

Het deelgebied heeft een grotendeels lage archeologische verwachting. Daarnaast hebben twee kleine kopjes een matige archeologische verwachting. De bufferzone van boerderij Stokker, ter hoogte van Paddegatsteeg 4, heeft een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt een middelhoge verwachting omdat hier oudere voorgangers van boerderij Stokker verwacht worden.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

Tankstation Texaco Siemelinksweg

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

Het bestemmingsplandeelgebied Tankstation Texaco wordt gevormd door het Texaco tankstation langs de Siemelinksweg en een zone er direct omheen.

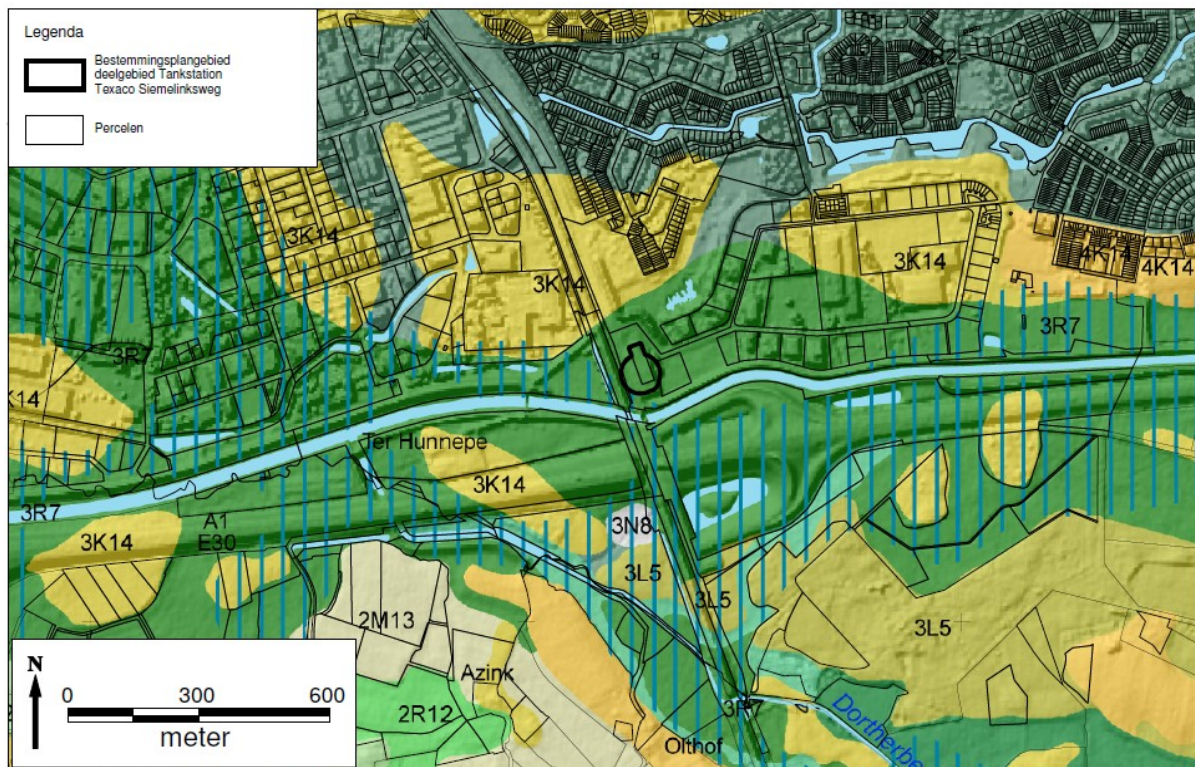
Grondgebruik

Het deelgebied is in gebruik als tankstation, het is voor een deel bestraat en in gebruik als parkeerplaats en weg. Een deel van het gebied is in gebruik als grasgrond of groenstrook.

Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). Hierdoor zijn afwisselend dekzandhoogtes en dekzandlaagtes ontstaan. De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw. Vaak waren de dekzandruggen al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

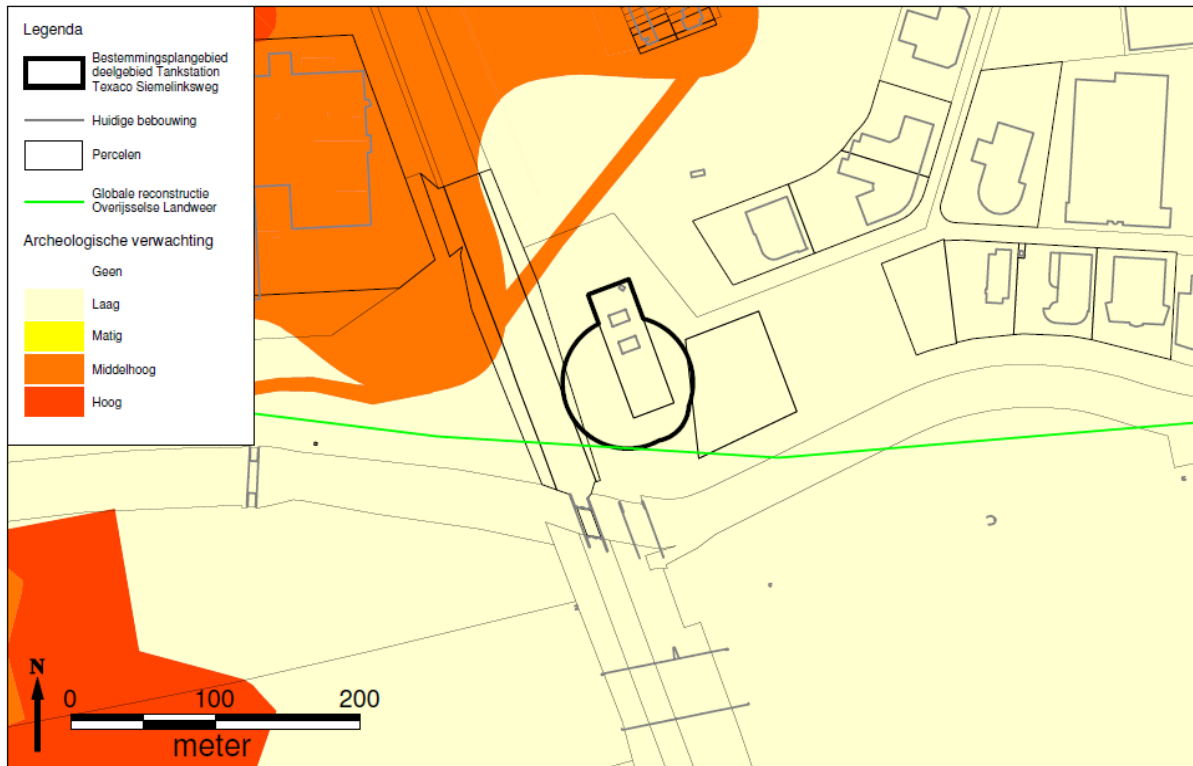
Het deelgebied ligt in het beekdal van de Schipbeek. In dit laaggelegen landschap met beekmeanders was het vanwege de nattigheid niet mogelijk om permanent te wonen. In bodemkundig opzicht is sprake van beekerdgronden.



Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

In het deelgebied liggen geen bekende vindplaatsen uit de prehistorie. Vanwege de ligging in een beekdal heeft het deelgebied een lage archeologische verwachting. Er worden slechts randverschijnselen verwacht van bewoning op de hoger gelegen delen in de omgeving.

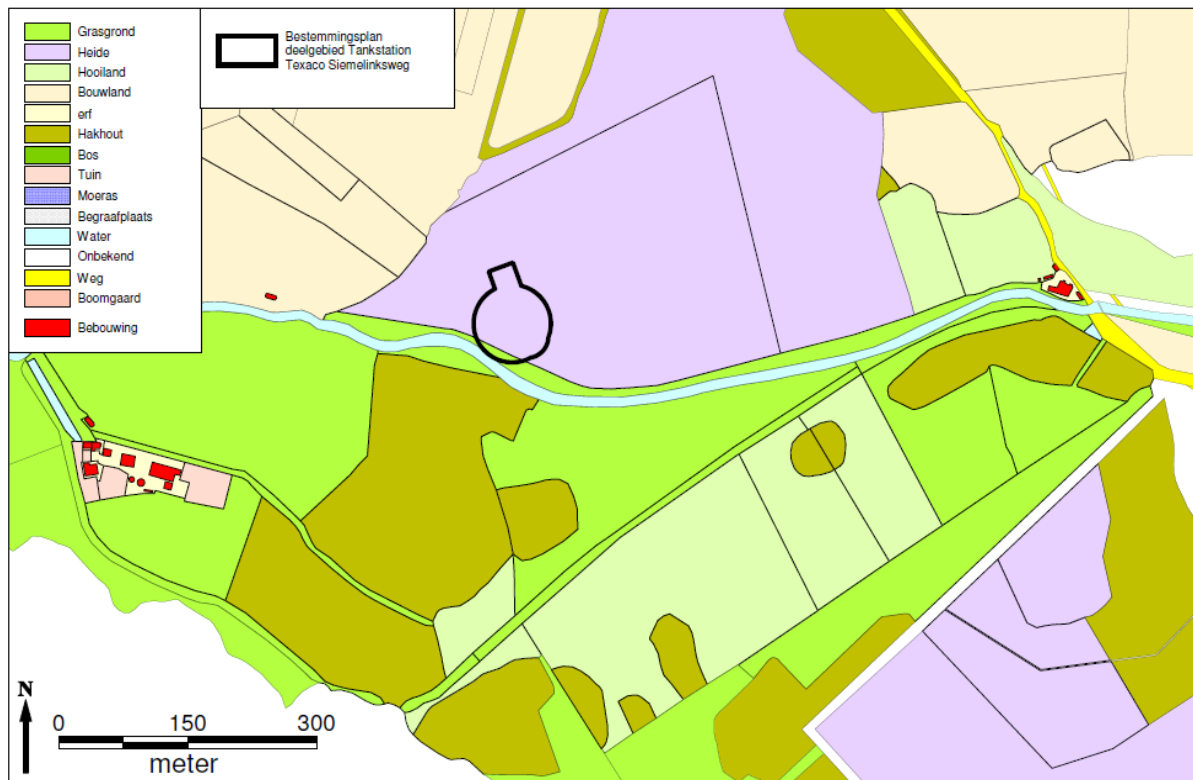


Middeleeuwen en nieuwe tijd

Langs de zuidgrens van het deelgebied wordt de globale locatie van de Overijsselse Landweer gereconstrueerd. De Overijsselse landweer was een verdedigingssysteem van sloten en wallen uit de 14^{de} eeuw. De landweer werd door het Oversticht aangelegd tegen aanvallen vanuit Gelre en liep grotendeels langs de Schipbeek. De exacte locatie van landweren is moeilijk te voorspellen.

Meestal wordt de kadastrale kaart van 1832 gebruikt om meer duidelijkheid te verkrijgen over de locaties van de landweren. Van deze kaart is het laatmiddeleeuwse cultuurlandschap af te leiden, omdat de grote landschappelijke veranderingen door de mechanisatie van bouw, sloop en landbouw in 1832 nog niet hadden plaatsgevonden. In 1832 waren de landweren zelf niet meer in gebruik, maar zijn ze vaak nog wel te herkennen als grasperceel in eigendom van de stad Deventer. Ook kunnen resten van de landweer als smalle houtwallen of hakhoutpercelen te herkennen zijn.

Op de kadastrale kaart van 1832 zijn in ter hoogte van de het deelgebied aan de Deventer kant van de Dortherbeek smalle graspercelen te zien. Deze percelen zijn in eigendom van de Stad Deventer. Vanaf dit punt tot de toenmalige gemeentegrens met Bathmen blijven smalle gras- en hakhout percelen langs de noordelijke oever van de Schipbeek lopen. Deze percelen vertegenwoordigen mogelijk restanten van de landweer.



Langs de zuidgrens van het deelgebied kunnen daarom resten van de landweer worden verwacht.

Verwachting, selectie

Het deelgebied heeft een lage archeologische verwachting. Langs de zuidelijke grens van het deelgebied worden resten van de Overijsselse Landweer verwacht. De exacte locatie van deze specifieke resten is echter moeilijk aan te geven en daarom blijft de lage verwachting ook hier gelden.

Deze locatie wordt opgenomen zonder dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied.

Dubbelbestemmingen archeologie

Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied

In de gebieden binnen het bestemmingsplangebied met een hoge archeologische verwachting, kunnen resten uit alle perioden verwacht worden. Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

In de planregels is vastgelegd dat bij ingrepen met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch rapport kan worden verlangd. Hieronder zal worden uitgelegd waarom voor deze grenzen is gekozen.

De diepte van 50 cm is gekozen, omdat dit in de meeste gevallen de diepte van de bouwvoor is. In de bouwvoor is de bodem volledig verstoord door groundbewerking of de aanleg van bestrating en eventuele kabels en leidingen.

In de Monumentenwet is een oppervlakte van 100 m² aangegeven als ondergrens. Bodemverstoringen die kleiner zijn dan deze oppervlakte worden uitgezonderd van archeologische verplichtingen. Gemeenten zijn vrij om deze ondergrens in verordeningen of bestemmingsplannen aan te passen. Voor gebieden buiten de historische binnenstad is deze 100 m² echter een redelijke grens. In een ontgraving met een oppervlakte kleiner dan 100 m² is de waarneembaarheid van archeologische sporen in de meeste gevallen niet duidelijk genoeg en zijn uit de waargenomen sporen lastig structuren aan te wijzen. Daardoor wegen de kosten van archeologisch onderzoek niet op tegen de informatie die uit de ontgraving te halen is. In ontgravingen vanaf 100 m² zijn sporen en structuren duidelijker waarneembaar en kan relatief meer informatie worden gedocumenteerd. Door de ondergrens op 100 m² te leggen, worden vooral kleine particuliere initiatieven ontzien.

In de meeste gevallen zal ook bij een oppervlakte van 100-200 m² geen archeologisch onderzoek worden gevraagd. Alleen wanneer de ingreep zal plaatsvinden in de directe omgeving van een archeologische vindplaats of in de bufferzone van een historische boerderij, zal enige vorm van archeologisch onderzoek worden gevraagd. Doordat het om een bekende vindplaats of historisch erf gaat, is de kans op het aantreffen van relevante sporen groter.

De informatiedichtheid en –waarde zijn ten opzichte van de kosten van een volledig archeologisch onderzoek te klein om voor oppervlakten van 100-200 m² een volledig onderzoek te eisen. Daarom zal geen volledig archeologisch onderzoek worden opgezet, maar kan worden volstaan met een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd.

Wanneer een oppervlakte van 200 m² of meer zal worden verstoord zal in de meeste gevallen wel een volledig archeologisch onderzoek worden opgezet.

Geen dubbelbestemming archeologie

In de delen van het bestemmingsplangebied die geen, een lage of matig archeologische verwachting hebben, is de kans op het aantreffen van archeologische kleiner. Deze gebieden worden daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen met een archeologische dubbelbestemming.

Literatuur

Bartels, M., M. Klomp & I. Hermsen, 2001. *IJzertijd in de Driebergenbuurt, Prehistorische boeren onder een vooroorlogse arbeiderswijk* (= Archeologie in Deventer 4), Deventer.

Bartels, M. & B. Vermeulen, 2004. Archeologische Kroniek Gemeente Deventer, 01-07-2003 tot 30-06-2004, in: *Deventer Jaarboek 2004*, 79.

Bartels, M.H. & B. Vermeulen, 2005. Deventer, Platvoet Kermisterrein, in: *Deventer Jaarboek 2005*, 78.

Bartels, M., 2006. *Het leprozenhuis Sint Jurriën aan de Snipperlingsdijk 25, Deventer. Archeologische bureauverkenning, waardestelling, begrenzing en advies voor behoud of onderzoek* (intern rapport gemeente Deventer), Deventer.

Bloemink, J.W., T.A. Spitzers & S. van der A, 1999. *Verslag van het archeologisch prospectie-onderzoek en historisch onderzoek van het voormalige St. Jurriëns gasthuis aan de Snipperlingsdijk* (= Rapporten IBID), 's Hertogenbosch.

Haveman, E., 2005. Verslag Inventatierend Veldonderzoek Locatie Klinkenbeltsweg, Driebergenbuurt (Blok VIII), Deventer (project 272) (= Interne Rapportages Archeologie Deventer 16), Deventer.

Kloosterboer, T.A. & A.J. Mulder, 1998. Boerderijnamen-kaart gemeente Diepenveen. Plattegrond van de oorspronkelijke gemeente Diepenveen met historische namen en ligging van boerderijen. Schaal 1:25000, Deventer.

Miedema, F.R.P.M., 2010. *Deventer, Plangebied Brinkgreven & Rielerenk. Bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek (verkennende & karterende fase)* (= BAAC rapport V-10.0258), Deventer.

Miedema, F.R.P.M., 2011. *Deventer, Plangebied Thomassen & Drijver Terrein. Bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek (verkennende & karterende fase)* (= BAAC rapport V-11.0154), Deventer.

Mulder, T., 2005. Achter leilinden en kastanjabomen, Schalkhaar.

Verlinde, A.D., 1978. Die Gräber und Grabfunde der späten Bronzezeit und frühen Eisenzeit in Overijssel, I, in: *Berichten van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek 28-1978*, 111-132.

Verlinde, A.D. & M. Erdrich, 2006. Het Germaanse grafveld te Deventer-Colmschate, opgraving 1984, in: B.J. Groenewoudt et al. (red.), *Het zandeilandenrijk van Overijssel* (= NAR 22), Amersfoort, 271-381.

Vermeulen, B., 2002. *Het middeleeuwse tolhuis en de middeleeuwse landweer aan de Snipperlingsdijk te Deventer* (= RAD 10), Deventer.

Vermeulen, B., 2006. Verslag Inventatierend Veldonderzoek Moerakkerstraat, Driebergenbuurt Deventer (project 248) (= Interne Rapportages Archeologie Deventer 18), Deventer.

Vermeulen, B. & E. Haveman, 2008. *Bureauonderzoek, Grondradar en Geomorfologie in de Keizers- en Stobbenwaarden, Ruimte voor de Rivier, fasedocument archeologie, Fase 2* (= Rapportages Archeologie Deventer 24), Deventer.

Willemse, N.W., 2007. *Beekdal- en waterloopprojecten Waterschap Rijn en IJssel 2006-2007; archeologische verwachtings- en waardenkaart voor beekdalen en waterlopen* (= RAAP-Rapport 1405), Weesp.

plannen

vastgesteld bestemmingsplan Actualisering overige bestemmings

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan Actualisering overige bestemmingsplannen, van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D137-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *aanbouw*:

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

1.4 *aanduiding*:

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

1.5 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *agrarisch bedrijf*

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op

- open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
 - d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 - e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, , in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
 - f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 - g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.7 bebouwing:

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

1.8 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;

1.9 Bed and Breakfast-voorziening:

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

1.10 bedrijfswoning:

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

1.11 beroep of bedrijf aan huis:

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

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevi:

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Tevens worden hiermee gasontvangststations voor aardgas bedoeld;

1.16 bevoegd gezag

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

1.17 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;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.25 detailhandel:

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

1.26 dienstverlening:

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

1.27 erf:

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

1.28 gebouw:

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

1.29 geluidzone industrie

de met de dubbelbestemming 'Zone geluid industrieterrein' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.32 overkapping:

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

1.33 paardenhouderij

een gebruiksgericht bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.34 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.35 prostitutie:

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

1.36 risicobron:

een opslaglocatie of insluitsysteem met gevaarlijke stoffen met een significant risico voor de omgeving.

1.37 seksinrichting:

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

1.38 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

1.39 Staat van horeca-activiteiten

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

1.40 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, zoals omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;

1.41 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;

1.42 voorgevel:

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

1.43 weg:

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

1.44 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.45 wijziging:

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

1.46 woning/wooneenheid:

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

1.47 Woningwet:

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

1.48 woongebouw:

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

1.49 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.50 woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.51 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.6 onder a, b, e, f en g;
alsmede voor:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.6 onder c;
 - c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;
met daaraan ondergeschikt:
 - d. bed & breakfast;
 - e. evenementen;
 - f. extensieve dagrecreatie;
 - g. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
 - h. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
met dien verstande dat:
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Tabel 3.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

3.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen, veekeringen en tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken ook buiten het bouwvlak, maar aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat lage permanente teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 2 ha en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- e. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./ max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaan duiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°**
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°**
hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen	-	500 m ²	-	-	6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge	-	1.000 m ²	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouwvlak*	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
sleufsilos voedersilos mestsilos	-	-	-	-	2 m 15 m 6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 1 m 2 m	-

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-
--	---	---	---	---	-----	---

- = niet van toepassing.

* = Zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

** = Niet van toepassing voor platte ondergeschikte bouwdelen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt opgericht, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.
- e. de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding mag samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha.

3.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 3.2 onder e teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.4.3 *Ten behoeve van regenkappen*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a teneinde permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bevoegdheid tot afwijken is uitsluitend van toepassing op regenkappen behorende bij een fruitteeltbedrijf.

3.4.4 *Ten behoeve van extra woonruimte*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruikgemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

3.4.5 *Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.6.2 en/of lid 3.6.3 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde een afrastering, behorende bij een paardenbak, met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

3.4.6 *Ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- e. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- f. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- g. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- i. uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waar tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt, is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;

- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - 6. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing;
 - 7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden;
- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - 1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 - 2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - 3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
 - 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 - 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

3.6.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.6.3 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Ten behoeve van de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' of een vergelijkbare bestemming of er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of duurzame intensieve veehouderij;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- e. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- f. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een intensieve veehouderij niet mogelijk is;
- g. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- i. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- j. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand

- tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- k. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- l. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- n. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of een vergelijkbare aanduiding is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- o. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.7.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt ten minste 100 m;
- d. de afstand tot de bebouwde kom bedraagt ten minste 500 m;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na planwijziging ten hoogste 1,5 ha;
- f. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- g. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.7.3 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.7.4 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover het een bestaand agrarisch bedrijf betreft;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt;
- g. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- h. het bepaalde onder e is niet van toepassing op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' gelegen in LOG. Hier geldt dat uitsluitend bedrijven, ouder dan 5 jaar, voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen vergroten tot 2 ha. De overige bedrijven in deze zone mogen niet vergroten;
- i. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- j. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan te worden aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.7.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden. Hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;

- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

3.7.6 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch, met inachtneming van:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet

- geluidhinder, niet overschrijden;
- h. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

3.7.7 *Ten behoeve van nieuwe natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

3.7.8 *Ten behoeve van waterberging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.6 onder a, b, e, f en g;
alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.6 onder c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.33;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf': tevens een agrarisch hulpbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': tevens een zorgboerderij inclusief nachtverblijf;
- g. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat': kuilvoerplaten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': mestopslag;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;
met daaraan ondergeschikt:
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': gedurende de periode oktober tot april tevens een onoverdekte natuurijsbaan;
- l. bed & breakfast;
- m. evenementen;
- n. extensieve dagrecreatie;
- o. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- p. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
met dien verstande dat:
- q. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning uitgesloten' een bedrijfswooning niet is toegestaan.

Tabel 4.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²
--------------	--------------------------------

	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen, veekeringen en paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakte	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°**
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°**
hoge permanente teeltondersteunende kassen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen'	-	1500 m ²	-	-	6 m	-
overige hoge permanente teeltondersteunende kassen	-	500 m ²	-	-	6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge	-	1.000 m ²	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'	-	bestaand*	-	5,5 m	12 m	12°/55°**

bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf ter plaatse van de aanduiding (specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf)	-	bestaand + 25%	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
bebouwin ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'	-	bestaand*	-	bestaand*	bestaand*	-
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouw- vlak	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
sleufsilos voedersilos mestsilos	-	-	-	-	2 m 15 m 6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'	-	-	-	-	8 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = niet van toepassing.

* = Zoals legaal aanwezig op het moment van terisielekking van het ontwerpbestemmingsplan.

** = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt opgericht, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 4.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding mag samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha.

4.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 4.2 onder d teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast.

4.4.3 Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast;
- d. mestopslag in sleufsilos is niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken behorende bij mestzakken bedraagt ten hoogste 2 m.

4.4.4 Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bevoegdheid tot afwijken is niet van toepassing op hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
- c. de hoogte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. het oppervlak van lage permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 ha;
- e. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast.

4.4.5 Ten behoeve van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder d teneinde een groter oppervlak dan 500 m² aan permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in artikel 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast.

4.4.6 Ten behoeve van regenkappen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bevoegdheid tot afwijken is uitsluitend van toepassing op regenkappen behorende bij een fruitteeltbedrijf.

4.4.7 Ten behoeve van extra woonruimte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak

reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;

- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruik gemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

4.4.8 Ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximale bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwingsoppervlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden middels een bedrijfsplan;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.4.9 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 4.6.2 en/of 4.6.3 tevens afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

4.4.10 Ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 4.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en van een agrarisch hulpbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf';
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bio-energie en biomassa's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- e. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- f. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- g. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;

- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- i. uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' waar tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt is niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet

- toegestaan;
2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
1. nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
 7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden;
- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

4.6.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.6.3 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische

- bouwlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

4.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwlak.

4.7.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 4.1 onder g bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

4.8 Wijzigingsbevoegdheden

4.8.1 Ten behoeve van de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' of een vergelijkbare bestemming of er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of intensieve veehouderij;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- e. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- f. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een intensieve veehouderij niet mogelijk is;
- g. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- i. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- j. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- k. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- l. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- n. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of een vergelijkbare aanduiding is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- o. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

4.8.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt ten minste 100 m;
- d. de afstand tot de bebouwde kom bedraagt ten minste 500 m;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na planwijziging ten hoogste 1,5 ha;
- f. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- g. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

4.8.3 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 4.1 onder g genoemde waarden;
- e. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

4.8.4 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover het een bestaand agrarisch bedrijf betreft;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom:
 1. sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren; en
 2. ter plaatse van gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, uitbreiding op gronden zonder die bestemming niet mogelijk is;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt;
- g. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- h. het bepaalde onder e is niet van toepassing op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' gelegen in LOG. Hier geldt dat uitsluitend bedrijven, ouder dan 5 jaar, voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen vergroten tot 2 ha. De overige bedrijven in deze zone mogen niet vergroten;
- i. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast; op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, dient met het inrichtingsplan tevens aangetoond te worden dat met realisatie van het inrichtingsplan de karakteristiek van de es(sen) als geheel versterkt wordt;
- j. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan te worden aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

4.8.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig

- i. groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit; parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

4.8.6 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

4.8.7 *Ten behoeve van nieuwe natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.8.8 *Ten behoeve van waterberging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- b. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.6 onder a, b en g;
- b. water en waterberging;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.6 onder d;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.6 onder c;
- e. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- g. bed & breakfast;
- h. evenementen;
- i. extensieve dagrecreatie;
- j. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- k. kleinschalig kamperen ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in bijlage 5;
- l. de in tabel 5.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

met dien verstande dat:

- m. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Tabel 5.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100

in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakte	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./ max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°***
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	-	12°/55°***
hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen	-	500 m ²	-	-	6 m	-
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'	-	800 m ²	-	4,5 m	6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge	-	1.000 m ²	-	5,5 m	12 m	12°/55°***
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouwvlak	-	5,5 m	12 m	12°/55°***
sleufsilos voedersilos mestsilos	-	-	-	-	2 m 15 m 6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-

erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwlakken - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = niet van toepassing.

* = Zoals legaal aanwezig op het moment van terisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

** = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- indien en voor zover meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt opgericht, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwlak en het bepaalde in lid 5.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- overschrijding van het bouwlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 5.1 onder e niet onevenredig worden aangetast;
- het bouwlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;
- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- de oppervlakte van het bouwlak en de oppervlakte van de overschrijding mogen samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha.

5.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 5.2 onder c teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 5.1 onder e, niet onevenredig worden aangetast.

5.4.3 Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- c. mestopslag in sleufsilos is niet toegestaan;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder e niet onevenredig worden aangetast;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken behorende bij mestzakken bedraagt ten hoogste 2 m.

5.4.4 Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a teneinde hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
- b. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder e niet onevenredig worden aangetast.

5.4.5 Ten behoeve van extra woonruimte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede

- arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruikgemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

5.4.6 Ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 5.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- b. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- e. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- f. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- g. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- h. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- i. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- j. uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' waar tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt is niet toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;

5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 5.1 onder e niet onevenredig worden aangetast;
 7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden;
- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

5.6.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

5.6.3 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning vna het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

5.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

5.7.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 5.1 onder e bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

5.8 Wijzigingsbevoegdheden

5.8.1 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij;

- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt ten minste 100 m;
- d. de afstand tot de bebouwde kom bedraagt ten minste 500 m;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na planwijziging ten hoogste 1,5 ha;
- f. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- g. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

5.8.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 5.1 onder e genoemde waarden;
- e. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

5.8.3 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover het een bestaand agrarisch bedrijf betreft;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom:
 - 1. sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren; en
 - 2. ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming Waarde - landschap - 1, uitbreiding op gronden zonder die bestemming niet mogelijk is;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt;
- g. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- h. het bepaalde onder e is niet van toepassing op gronden met de aanduiding

- 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' gelegen in LOG. Hier geldt dat uitsluitend bedrijven, ouder dan 5 jaar, voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen vergroten tot 2 ha. De overige bedrijven in deze zone mogen niet vergroten;
- i. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder e niet onevenredig worden aangetast;
 - j. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

5.8.4 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden. Hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder e niet onevenredig worden aangetast;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

5.8.5 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen ten hoogste 25 m bedraagt;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

5.8.6 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;

plannen

- c. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 5.1 onder e mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als:
 1. milieu-categorie 1 of 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG met daaraan ondergeschikt een autowasserij, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG';
- c. een risicobron van een Bevi, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- d. uitsluitend een voorziening voor gemeentelijke diensten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf';

met de daarbij behorende

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2.3 onder a worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van uitbreiding van het bouwvlak om daarmee uitbreiding van het bedrijf in de op de verbeelding aangegeven categorie mogelijk te maken. Met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 5,5m bedraagt.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- b. terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. evenementen- en ontmoetingsterrein, educatie, openluchttheater, kinderboerderij, openbare speelterreinen/speelplaatsen, (volks)tuinen, boomgaard;

en de daarbij behorende

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Cultuur en ontspanning' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a mag een ondergeschikt gebouw worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 5%.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 9 Cultuur en ontspanning - Speeltuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. Op de tot Cultuur en ontspanning - Speeltuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 5%.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 32.2;

en de daarbij behorende

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2.3 onder a worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

10.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 11 Gemengd

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'wonen' (w):
 - het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 32.2;
 - zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 11.4.1;
 2. 'detailhandel' (dh): detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 3. 'dienstverlening' (dv): dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 4. 'horeca tot en met categorie 2a': horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als 'horeca tot en met categorie 2a', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 5. 'horeca tot en met categorie 2b': horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als 'horeca tot en met categorie 2b', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 6. 'kantoor' (k): kantoren, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 7. 'maatschappelijk' (m): sociaal-culturele doeleinden en openbare dienstverlening waaronder begrepen kinderopvang, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 8. 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieu-categorie 1 of 2 met uitzondering van auto-/motorrijwielbedrijven en stallingen, met dien verstande dat bedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
 9. 'opslag' (op): een opslagloods ten behoeve van de opslag van goederen, met dien verstande uitsluitend dat deze functie is toegestaan binnen het bouwvlak;
 10. 'sport' (s): sportvoorzieningen al dan niet in combinatie met:
 - kinderopvang, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 11.4;
 - medische en/of therapeutische praktijken, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 11.4;
 - een horecabedrijf dat in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van horeca-activiteiten is aangeduid als categorie 3b;

en de daarbij behorende

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

11.2 **Bouwregels**

11.2.1 *Algemeen*

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

11.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde in lid e mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte of indien uitsluitend een bouwhoogte is aangeduid.

11.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

11.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 11.2.2 onder c worden toegestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw;
- b. artikel 11.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- c. artikel 11.2.3 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- d. artikel 11.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- a. artikel 11.2.4 onder a worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in:

- a. artikel 11.1 onder a, sub 1, punt 2, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen;
- b. artikel 11.1 onder a, sub 10, punt 1, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang;
- a. artikel 11.1 onder a, sub 10, punt 2, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van medische en/of therapeutische praktijken.

11.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 12.4.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, wadi's, beschoeiingen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 12.3.1.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

12.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 12.1 onder c, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

12.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 13 Landhuis

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van landgoederen met landhuizen;
- b. water en waterberging;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - internaat': een internaat;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': een maatschappelijke functie;
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van landschapselementen, buitenplaatsen en parkinrichting, vijver en waterpartijen en het lanenstelsel;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water; met daaraan ondergeschikt:
- h. de in tabel 13.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 13.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
evenementen	gehele grondgebied	-
bed&breakfast	-	-
natuur- en milieueducatie, rondleidingen	-	100
tentoonstellingsruimte, museum	-	500
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100

- = niet van toepassing.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

b. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. % bebouwing	min. inhoud	max. goothoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./ max.
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	bestaand*	-	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*
bijgebouwen en overkappingen	-	bestaand*	-	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*
overige bebouwing	-	bestaand*	-	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*
woningen incl. aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maten'	1	-	30	2.000 m ³	6	12	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	-	3 m	-

- niet van toepassing.

* Zoals legaal aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maten' geldt dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en/of bij nieuwbouw, zoveel mogelijk ruimtelijk wordt ingepast in de omgeving;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maten' geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover de bouw niet gepaard gaat met het kappen van landschappelijke waardevolle bomen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag is niet toegestaan;
- b. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 5 per jaar;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;

- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 sub h ten behoeve het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. de bestaande waarden zoals genoemd in lid 13.1 onder f worden niet onevenredig aangetast;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- h. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - 6. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing;
- o. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
 - 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 - 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Landhuis zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 13.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

13.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 13.1 onder f bedoeld, niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Ten behoeve van omschakeling naar een andere hoofdfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de hoofdfunctie zoals aangegeven middels een functieaanduiding wijzigen in een andere hoofdfunctie, met inachtneming van het volgende:

- a. het wijziging van de hoofdfunctie dient bij te dragen aan het behoud van de kwaliteit van het landgoed;
- b. de oppervlakte van de bebouwing mag uitsluitend worden vergroot indien de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast en de kwaliteiten van het landgoed worden vergroot;
- c. de bestaande waarden zoals genoemd in lid 13.1 onder f worden niet onevenredig aangetast;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de nieuwe hoofdfunctie dient niet

- onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- e. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- f. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdactiviteit;
- g. buitenopslag is niet toegestaan;
- h. de nieuwe hoofdfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- i. de bestemming Landhuis blijft behouden.

13.6.2 Ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de oppervlakte aan bebouwing te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging wordt uitsluitend toegestaan indien de waarden zoals opgenomen in lid 13.1 sub f niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 25% worden vergroot;
- c. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien de cultuurhistorische waarde van het landhuis en bijbehorend erf worden vergroot;
- d. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;
- b. standplaatsen en warenmarkten;

en de daarbij behorende

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.
- e. in afwijking van het gestelde in lid a mogen gebouwen buiten het bouwlak worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 20 m² bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 14.2.3 onder c worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

14.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 15 Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een centrum voor de opvang en tijdelijke huisvesting van asielzoekers;

en de daarbij behorende

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.
- d. in afwijking van het gestelde in lid a mogen gebouwen buiten het bouwlak worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwlak niet meer dan 100 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 20 m² bedraagt;
 3. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 15.2.3 onder c, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak kan worden verhoogd tot 2 m.
- b. artikel 15.2.3 ten behoeve van het oprichten van een gsm-installatie waarvan de hoogte niet meer dan 40 m mag bedragen.

15.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 16 Maatschappelijk - Ziekenhuis

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ziekenhuis met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van zorg, verpleging, onderwijs, onderzoek, gemeenschappelijke ruimten en kantoren;
- b. kinderopvang, mits omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 16.4;

en de daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, geluidwerende voorzieningen, sloten en bermen en speelvoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, fiets- en voetpaden, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 10m tot enige bestemmingsgrens;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

16.3 Nadere eisen

Ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige situatie en/of het behoud van karakteristieke waarden kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van gebouwen;
- b. de bouw- en goothoogte van gebouwen;
- c. de nokrichting en de dakhelling van kappen van gebouwen;
- d. de inhoudsmaat van gebouwen.

16.4 Afwijken van bouwregels

16.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 16.2.3 onder c, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak kan worden verhoogd tot 2 m.

16.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen om daarmee af te wijken van het bepaalde in 16.2.1 ten behoeve van het oprichten van gebouwen ten behoeve van personeelshuisvesting, zoals dienstwoningen, met dien verstande dat de gebouwen moeten voldoen aan de gestelde regels in artikel 16.2.2 en nadere eisen gesteld kunnen worden volgens het bepaalde in artikel 16.3.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. kinderopvang, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 17.3;
- c. medische en/of therapeutische praktijken, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 17.3;
- d. een horecabedrijf dat in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van horeca-activiteiten is aangeduid als categorie 3b.

met de daarbij behorende

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 20m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van tribunes mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

17.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in:

- a. artikel 17.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang;
- b. artikel 17.1 onder c kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van medische en/of therapeutische praktijken.

17.3.2 Toepassingsregels

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

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

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen ;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 18.3.1;
- h. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages;
- j. standplaatsen en warenmarkten.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 9 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

18.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 19 Verkeer - Parkeerterrein

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeerterrein;
- b. verblijfsvoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken;
- e. kunstobjecten;
- f. groenvoorzieningen;

en de daarbij behorende:

- g. in- en uitritten;
- h. ontsluitingswegen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 m bedragen.

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 20 Verkeer - Railverkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het railverkeer;
alsmede voor
- b. wegen, voet- en rijwielpaden;

met de daarbijbehorende

- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 20.3;
- g. watergangen en andere waterpartijen;
- h. bruggen, duikers en faunapassages.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

20.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail)verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van viaducten en bruggen gemeten vanaf de bovenste spoorstaaf mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gemeten vanaf de bovenste spoorstaaf mag niet meer dan 15 m bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

20.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 21.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages;
- k. standplaatsen en warenmarkten.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

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

21.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

21.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 32.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 23.4.1;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

23.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;

23.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer

dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

23.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 23.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 23.2.3 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- c. artikel 23.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

23.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

23.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 23.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

23.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 24 Wonen - Garageboxen

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen;

en de daarbij behorende

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

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

24.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders is aangeduid.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

24.3 Specifieke gebruiksregels

24.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c. een werkplaats.

Artikel 25 Wonen - Gestapeld

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gesteld in artikel 32.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 25.4.1;

met de daarbij behorende

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

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

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

25.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde in lid a mogen bijgebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 25.2.3 onder a worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen

zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

25.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

25.4 Afwijken van de gebruiksregels

25.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 25.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

25.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 26 Wonen - Woonwagenstandplaats

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagenstandplaatsen;

en de daarbij behorende

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

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

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

26.2.2 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. per woonwagenstandplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een woonwagen, inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 120 m² bedragen.

26.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 20 m² bedragen.

26.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

26.3 Specifieke gebruiksregels

26.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 27 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

27.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 27.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 27.1,

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

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

27.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

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

27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 27.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

27.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 27.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

27.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

27.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 27.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

27.4.1 Wijzigingsregels

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

Artikel 28 Waarde - Groeiplaats boom

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

28.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.2.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 28.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

28.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 28.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

28.2.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 28.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 28.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

Artikel 29 Waterstaat - Waterkering

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. hoofdwaterkering;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

29.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 29.1 onder a bedoelde bestemming, geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 29.2.1 worden toegestaan dat de in de desbetreffende bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 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 31 Algemene bouwregels

31.1 Bestaande afstanden en maten

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

31.2 Regels bouwverordening

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

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

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

32.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

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

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Geluidzone - industrie

33.1.1 Aanduidingsregels

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

33.1.2 Bouwregels

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

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

34.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Wijziging omvang en ligging van bestemmingen en aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid.

35.2 Wijziging toevoeging, uitbreiding en verplaatsing bevi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien de behoefte blijkt te bestaan aan de vestiging, uitbreiding, aanpassing of verplaatsing van een bevi, het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. binnen de bestemming 'Bedrijf' één of meer aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron' worden toegevoegd, uitgebreid, van vorm veranderd of verplaatst met dien verstande dat er bij de risicobron een bijbehorende 10^{-6} PR contour ontstaat, dan wel wordt uitgebreid, van vorm veranderd of verplaatst;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. binnen de bij de op de verbeelding aangegeven risicobron behorende 10^{-6} PR contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn;
2. indien ter plaatse van 10^{-6} PR contour nog geen kwetsbare objecten aanwezig zijn, maar deze krachtens het plan wel zijn toegestaan, mag het wijzigen slechts geschieden, indien de rechthebbenden en gebruikers van die gronden hebben ingestemd met de beperkingen van hun rechten en gebruiksmogelijkheden die voortvloeien uit het feit dat ze binnen de veiligheidszone komen te liggen.

35.3 Wijziging verkleining en verwijdering bevi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron' wordt verkleind of als zodanig uit het plan wordt verwijderd;

met inachtneming van de volgende bepaling:

1. het wijzigen mag uitsluitend geschieden, indien, met instemming van de exploitant van

plannen

het betreffende bedrijf, het bedrijf in mindere mate of in het geheel niet meer kan worden aangemerkt als een inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie een plaatsgebonden risico veroorzaken van meer dan 10^{-6} per jaar;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

36.1.1 Algemeen

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

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

36.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 36.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 36.1.1 met maximaal 10%.

36.1.3 Uitzondering

Artikel 36.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

36.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

36.2.1 Algemeen

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

36.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 36.2.1, 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.

36.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 36.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

36.2.4 Uitzondering

Artikel 36.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Actualisering overige bestemmingsplannen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m ²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100	3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	0	Margarinefabrieken:						
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2
1561	0	Meelfabrieken:						
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561		Grutterwarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	0	Veevoerfabrieken:						
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	0	Suikerfabrieken:						
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30	100	3.2
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	-							
16	-	VERWERKING VAN TABAK						
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	-							
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	0	Weven van textiel:						
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	-							
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	-							
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	-							
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 20	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 20	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	-							
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	-							
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	-							
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	-							
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	-							
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	-							
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	0	Glasfabrieken:						
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	0	Cementfabrieken:						
2652	0	Kalkfabrieken:						
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	0	Gipsfabrieken:						
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	Z	50 R	300	4.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:							
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100		50 R	100	3.2
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z	200 R	300	4.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100		0	100 D	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		0	50	3.1
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300		10	300	4.2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50 D	3.1
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:							
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100		30	300	4.2
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):							
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C Z	30	300	4.2
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	200	4.1
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100 D	3.2
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200		30	200	4.1
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50	300	4.2
27	-								
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:							
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	###	1500	C Z	300 R	1500	6
272	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:							
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:							
273	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	300		30	300	4.2
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:							
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30 R	300	4.2
274	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:							
2751, 2752	0	Ijzer- en staalgietereien/ -smelterijen:							
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30 R	300	4.2
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:							
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30 R	300	4.2
28	-								
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)							

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
281	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 2.000 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	300	4.2
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	D 3.2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	D 3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200	D 4.1
2851	11	- metaalharderen	30	50	100	50	100	D 3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100	D 3.2
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100	D 3.2
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	D 3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50	D 3.1
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:						
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	-							
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-							
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4.1
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	-							
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM- APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	-							
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
34	-							
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	-							
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	-							
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	-							
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	-							
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	-							
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	-							
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100	10	100	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	50	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10	30	2
50	-							
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; - BENZINESERVICESTATIONS						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504		Handel in auto- en moterfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	0	Benzineservicestations						
505	1	- met LPG > 1000 m3 / jr	30	0	30	200 R	200	4.1
505	2	- met LPG < 1000 m3 / jr	30	0	30	50 R	50	3.1
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	-							
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoeliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 / 3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50	10	50	3.1
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30	10	30	2
5153.4	4	zand en grind:						
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30	0	30	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50	10	50	3.1
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30	0	30	2
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	30	100	3.2
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50	10	50	3.1
5162	0	Grth in machines en apparaten:						
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
52		REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN						
527		reparatie t.b.v. particulieren	10	0	10	10	10	1
55		LOGIES-, MAATLIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	30	0	10 C	10	30	2
60	-							
60	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50 C	30	50	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	-							
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	50	300	300	50	300	4.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	-							
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	-							
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus	0	0	10	0	10	1
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2
74	-							

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
75	-							
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	A5	- oplosmiddel terugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
91	-							
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

plannen

vastgesteld bestemmingsplan Actualisering overige bestemmings

Bijlage 2 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1G	1		
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1		
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1		
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1		
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1		
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1		
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1		

plannen

vastgesteld bestemmingsplan Actualisering overige bestemmings

Bijlage 3 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 3

Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1:

Grootschalige vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m² en meer) waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- categorie 1a: discotheken, dancings, nachtclubs;
- categorie 1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m²)

Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken en
- categorie 2b: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, bodega's.

Categorie 3:

Vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen. Categorie 3 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 3a. vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten
- categorie 3b. overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Het onderscheid tussen de categorieën wordt primair gebaseerd op de in het algemeen te verwachten effecten op het woon- en leefklimaat. Daarnaast speelt ook de omvang van het bedrijf en de vorm van exploitatie een rol.

Categorie 1:

In de 'zwaarste' categorie 1 zijn de te verwachten (negatieve) effecten het grootst. Er wordt op grond van de bedrijfskenmerken een verschil gemaakt tussen grootschalige (over)last gevende disco's/partycentra e.d. enerzijds (categorie 1a) en grootschalige moderne eet/drink/dansgelegenheden (1b) anderzijds. In Deventer blijkt een grens van ongeveer 200 m² bruikbaar om de mate van grootschaligheid te typeren. Opgemerkt wordt dat deze oppervlaktemaat alleen gehanteerd wordt voor bedrijven waar drankverstrekking hoofdzaak is of een combinatie van drankverstrekking met eten en dansen het concept en de exploitatie bepaalt.

Categorie 2:

In categorie 2 vallen de kleinschaliger 'traditionele' drankenverstrekkers (categorie 2a) en zaken waar hoofdzakelijk maaltijden (of overnachting) worden verstrekt (2b), zoals overwegend restaurants, hotels, pensions etc. In de laatste groep 2b treffen we qua oppervlakte zowel grotere als kleinere bedrijven. Het oppervlakte criterium speelt geen rol zolang drankverstrekking geen hoofdzaak is of nadrukkelijk onderdeel van het concept en de exploitatie is.

Categorie 3

Deze categorie omvat overige horeca bedrijven die in het algemeen geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, zoals horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten (als zelfstandige lunchrooms etc. in winkelgebied is categorie 3a) en winkel- en andere functies ondersteunende horeca die onderdeel uitmaken van de betreffende functie (horeca in musea, sportkantines, in buurthuizen, kerken etc. is categorie 3b).