

Spijkvoorderenk,2e partiele herziening

Inhoudsopgave

toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging plangebied	5
Hoofdstuk 2 Partiele herziening	7
2.1 Planopzet	7
2.2 Ruimtelijke onderbouwing	7
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	17
regels	19
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	21
Artikel 1 Begrippen	21
Artikel 2 Wijze van meten	29
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	31
Artikel 3 Wonen - 1	31
Artikel 4 Wonen - 3	34
Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	37
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 7 Algemene bouwregels	40
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	41
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 12 Overige regels	45
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
Artikel 13 Overgangsrecht	47

ning

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Deventer heeft op 27 oktober 2010 het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' vastgesteld en op 10 november 2010 is het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk 1e partiële herziening' vastgesteld. Voorliggend document betreft de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk'. Met deze partiële herziening wordt het moederplan 'Spijkvoorderenk' aangevuld met een aantal binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, die inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt. Het moederplan is destijds opgesteld met strak afgekaderde bouwmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-3'. De geldende bouwmogelijkheden zijn echter op een aantal locaties in Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout te beperkt. De markt vraagt momenteel om andere bouwmogelijkheden en meer flexibiliteit, waardoor gekozen is om de bouwmogelijkheden middels binnenplanse afwijkingsbevoegdheden te verruimen. Deze verruiming van de bouwmogelijkheden zijn planologisch uitsluitend mogelijk te maken door een partiële bestemmingsplan herziening vast te stellen. In dit kader is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De wijk Spijkvoorderenk is van oorsprong een agrarisch gebied en beslaat circa 24 hectare. Het ligt aan de noordoostzijde van Deventer nabij de N348. Het gebied is momenteel in ontwikkeling.

Aan de noordzijde van het gebied ligt de Oerdijk en aan de zuidzijde de Leonard Springerlaan. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Nieuwedijk en de Vijfhoeksweg - Willem Pijperstraat (met daarachter de buurten Spikvoorde en Steinvoorde). De bestaande buurt Fetlaer grenst aan de westzijde van het plangebied. Het gebied wordt ontsloten door één ontsluitingsweg die uitkomt op de zuidelijk gelegen Leonard Springerlaan. Onderhavig plangebied heeft uitsluitend betrekking op een deel van de woonvelden die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als 'Wonen-1' (artikel 10) en de woonvelden die bestemd zijn als 'Wonen-3' (artikel 12). Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangeduid met een rood kader. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied in groter verband (rode omkadering) (Bron: <http://maps.google.nl>)



Globale begrenzing van het plangebied (rode omkadering)

Hoofdstuk 2 Partiele herziening

2.1 Planopzet

Deze partiële herziening bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding. Met deze partiële herziening worden binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor Burgemeester en wethouders toegevoegd, die een grotere flexibiliteit bieden voor de bouw mogelijkheden binnen de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-3'. Hiermee kan meer maatwerk geboden worden om tegemoet te komen aan woonwensen enerzijds, en anderzijds de kwaliteit van de woonomgeving als totaal te bewaren.

De regels zijn naar aanleiding van de uitbreiding van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden aangepast. Daarnaast is de bestemmingsplan systematiek in overeenstemming gebracht met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO2012). Hierdoor is de verbeelding van het bestemmingsplan ook op onderdelen aangepast. Deze partiële herziening moet daarom in samenhang met het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' en het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1e partiële herziening' worden gelezen.

2.2 Ruimtelijke onderbouwing

2.2.1 Ontwikkelingen in het plangebied

Deze partiële herziening ziet toe op een aanpassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Wonen-1' en 'Wonen-3'. Binnen deze bestemmingen bestaat de wens om meer flexibiliteit en maatwerk te kunnen bieden ten aanzien van de bouw mogelijkheden. Hiermee kan beter tegemoet gekomen worden aan (individuele) woonwensen. Hiermee wordt de ontwikkeling en de verkoopbaarheid van de kavels in het plan vergroot.

Bestemming 'Wonen-1'

De bestemming 'Wonen-1' is toegekend aan de woongebieden in het westen van het plangebied. Op basis van een stedenbouwkundige verkenning kan in principe binnen de geldende bouwvlakken op een aantal locaties het woningaantal worden verruimd. Het maximum aantal te bouwen woningen neemt hierdoor toe met vijf woningen. Dit betekent dat bij een aantal bouwvlakken in plaats van een twee-onder-een-kapwoning een rij van drie woningen kan worden ingepast of dat tussen twee vrijstaande woningen een extra woning wordt ingepast en dat daardoor een gesloten rij ontstaat van drie woningen. Door deze aanpassing kan beter worden ingespeeld op initiatieven, bijvoorbeeld ten aanzien van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Er ontstaat een grotere flexibiliteit en uitwisselbaarheid tussen vrijstaand, twee- en drie-onder-een-kapwoningen. Op de navolgende afbeelding is een impressie opgenomen van de mogelijke inpassing van de extra woningen in het noordwesten van het plangebied. De bovenste afbeelding geeft de vigerende situatie weer en is met oranje kaders aangeduid waar de verdichting van het maximum woningaantal mogelijk is. Op de onderste afbeelding is weergegeven ter plaatse van welke bouwvlakken het aantal woningen kan worden geïntensiveerd. Als gevolg van deze planologische wijziging dient ook de gebiedsaanduiding voor het type woning in het bouwvlak te worden gewijzigd. De toevoeging van extra woningen in het plangebied is niet zonder meer mogelijk. Hieraan zijn ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden gekoppeld. De benodigde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de parkeersituatie.

Bij gebruikmaking van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt het bouwplan aan deze aanvullende eisen getoetst. De stedenbouwkundige schets (verkavelingsvariant) geeft aan dat de intensivering goed inpasbaar is ten aanzien van onder meer het ruimtelijke beeld en de parkeervoorzieningen.



Weergave mogelijke toekomstige verkaveling in het noordwesten van het plangebied

Om de toevoeging van woningen met een binnenplanse afwijking mogelijk te maken is één bouwvlak met circa één meter verbreed. Dit bouwvlak is gelegen in het noordwesten van het plangebied.

Bestemming 'Wonen-3'

In het oosten van het plangebied (het deelgebied Spijkvoorderhout) is aan de wooneilanden de bestemming 'Wonen-3' toegekend. Voor dit deel van het plangebied bestaat de wens om de goothoogte aan te passen van maximaal 3,5 meter naar maximaal 6 meter. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een woning te bouwen met twee bouwlagen met een kap. Om de stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied te waarborgen is het niet wenselijk om bij recht een maximale goothoogte van 6 m toe te staan. Uitsluitend daar waar een verruiming van de goothoogte stedenbouwkundig verantwoord is wordt hiervoor met een binnenplanse afwijking planologisch medewerking verleend aan een

ning

maximale goothoogte van 6 m.

Daarnaast wordt middels een binnenplanse afwijking planologisch mogelijk gemaakt dat de woning aan de voorzijde het bouwvlak met maximaal 2 meter overschrijdt. Dit is in principe mogelijk zonder afbreuk te doen aan het beoogde beeld voor de villabuurt Spijkvoorderhout. Het is essentieel dat er een groen en lommerrijk beeld ontstaat. De voortuinen moeten voldoende diep zijn om een groene inrichting mogelijk te maken en er moet voldoende groeiruimte voor de (toekomstige) bomen in de openbare ruimte zijn. Ook moet er een “ontspannen” verhouding zijn tussen de maat van de hoofdmassa en de maat van de voortuin. Het onderstaande referentiebeeld (Vonderstraat, Apeldoorn) geeft een goede indruk van die maatverhoudingen.



Referentiebeeld: Vonderstraat, Apeldoorn (bron: Google streetview)

In de openbare ruimte van de Spijkvoorderhout (bermen) grenzend aan de voortuin zijn bomen voorzien. Om voldoende groeiruimte voor bomen in de openbare ruimte te creëren moet de voortuin een diepte van minimaal 6,5 meter hebben. Daarmee hebben de bomen in de openbare ruimte voldoende groeiruimte in relatie tot de bebouwing. Bij een voortuindiepte van 6,5 meter kan ook een kwalitatief groen beeld ontstaan, de voortuin heeft een forse maat die echt groen ingericht kan worden door bewoners. Door mogelijk te maken dat bebouwing aan de voorzijde het bouwvlak met maximaal 2 meter te overschrijdt zal in het straatbeeld ook een grotere variatie in rooilijnen kunnen ontstaan. Dit is een passend en wenselijk beeld binnen het thema groene villabuurt voor de Spijkvoorderhout.

De overschrijding van het bouwvlak aan de voorzijde met maximaal 2 meter is in principe mogelijk zonder afbreuk te doen aan het beoogde beeld voor villabuurt Spijkvoorderhout. De benodigde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de parkeersituatie.

IMRO2012

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is opgesteld op basis van IMRO2008. De regels en verbeelding in voorliggende partiële herziening zijn in overeenstemming gebracht met de laatste IMRO versie, IMRO2012.

2.2.2 **Beleidskaders**

Rijk sbeleid en provinciaal beleid

Voor een beschrijving van het provinciaal en het landelijk beleid, wordt verwezen naar het moederplan 'Spijkvoorderenk'. Het landelijk en provinciaal beleid blijft onverminderd van toepassing.

Actualisatie omgevingsvisie Overijssel (2013) en verordening

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening de belangrijkste beleidskaders als het gaat om ontwikkelingen op het grondgebied van de provincie. In de geactualiseerde Omgevingsvisie Overijssel die op 10 september 2013 in werking is getreden 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.

De Omgevingsverordening dient 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.

Conform de sturingsfilosofie van de provincie Overijssel zijn ontwikkelingen niet langer gebonden aan strikte voorschriften betreffende welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie biedt ruimte aan economische dynamiek en bevordert de ruimtelijke kwaliteit. 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, zowel in de stedelijke als de groene omgeving, de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de speciaal opgestelde Catalogus Gebiedskenmerken bepalend zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn ook de 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 betreffende ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Waterhuishouding

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse waterthema's: Veiligheid, wateroverlast, watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap en betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen.

Bij veiligheid worden onderscheiden: bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast. Het plangebied is niet gelegen in een risicogebied voor overstromingen, er is geen waterkering aanwezig. Wel ligt het gebied binnen de dijkkring Salland. Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt dat het plangebied niet binnen een primair watergebied ligt en er geen essentiële waterlopen aanwezig zijn. Er zijn vanuit dat oogpunt geen risico's voor wateroverlast.

Aan de watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap hoeft in het plangebied geen extra

aandacht te worden besteed, er is geen sprake van ligging in de groen-blauwe hoofdstructuur of van oppervlaktewaterlichamen.

In verband met de betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Wel ligt het gebied in 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 in dit diepe pakket geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) dieper dan 50 meter.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie

Woonvisie 2008+ is in maart 2009 vastgesteld. Op 10 januari 2011 is de woonvisie actueel gemaakt en opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2008+ 'Kwaliteit en verscheidenheid' gaat over de periode 2008-2018. In januari 2014 heeft de gemeenteraad de herijking van de woonvisie vastgesteld.

De algemene conclusie uit de herijking is dat de Woonvisie nog steeds actueel is, maar bijstelling behoeft op de uitgangspunten en de prestatieafspraken. Er is meer focus nodig op concrete, resultaatgerichte prestatieafspraken. Er moet meer worden uitgegaan van een kwalitatieve woonvraag. De prestatieafspraken met woningcorporaties zijn geconcretiseerd en past vanuit de sociale woonopgave van Deventer, binnen de context van de landelijke ontwikkelingen en maatregelen.

Deze partiële herziening ziet toe op de toevoeging van een aantal binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, waardoor het maximum aantal woningen in het plangebied toe kan nemen met 5. Deze toename past binnen de totale woningbouwopgave die gepland is voor de Spijkvoorderenk en zorgt niet voor knelpunten op andere woningbouwlocaties in de gemeente Deventer. De toename van het aantal woningen past hierdoor binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de komende jaren.

Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Conform de regeling in de welstandsnota voor grotere stedenbouwkundige ontwikkelingen is voor de Vijfde Hoek (voorheen Spijkvoorderenk) een beeldkwaliteitplan opgesteld. De inhoud van dit beeldkwaliteit plan bouwt voort op een al geldend kader voor de beeldkwaliteit van de Vijfde Hoek (beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk, vastgesteld 27 oktober 2010). Dit beeldkwaliteitplan heeft een sterk sturend en gedetailleerd karakter. Het nieuwe beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met deze partiële herziening van het bestemmingsplan ter inzage gelegd en is bedoeld als inspiratiebron in plaats van een blauwdruk te formuleren voor de bebouwing. Het nieuwe beeldkwaliteitplan zal als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld worden. Er zijn een aantal aanleidingen om de in 2010 vastgestelde beeldkwaliteitscriteria deels te herzien in een nieuw beeldkwaliteitplan:

- In het huidige tijdsbeeld en functioneren van de samenleving is het in een door de overheid op te stellen visie op beeldkwaliteit van belang alleen te beschrijven wat nodig is voor het algemeen belang: het laten ontstaan van een woonomgeving met een zekere identiteit, (duurzame) kwaliteit en samenhang. Daarbij hoort het bewustzijn dat initiatiefnemers zelf over de creativiteit beschikken om vorm te geven aan de eigen woning(en). Daarbij past eerder een inspirerend dan een dwingend beeldkwaliteitplan.
- Het uitgangspunt voor het plandeel Spijkvoorderenk (voorheen Ny Fetlear) was om dit projectmatig en met een beperkt aantal architecten te ontwikkelen. Om beter op de vraag in de woningmarkt in

te kunnen spelen is het wenselijk om ook andere doelgroepen, waaronder collectief en particulier opdrachtgeverschap, te kunnen bedienen. De herziene beeldkwaliteitscriteria die daar bij horen moeten individuele woonwensen mogelijk maken en tegelijkertijd de voor de Vijfhoek zo karakteristieke kwaliteit en samenhang bewaken. Dit vraagt om een andere inhoud en systematiek van welstandscriteria. Gedetailleerd vastgelegde criteria zijn daarbij niet passend, wel het sturen op samenhang door middel van criteria op hoofdlijnen.

- Het is wenselijk om qua inhoud en systematiek goed aan te sluiten bij de welstandsnota van Deventer, hierin zijn duidelijke en objectieve toetsingscriteria voor de gehele gemeente geformuleerd. De welstandsnota is geschikt als toetsingskader voor zowel nieuwe bouwplanontwikkelingen als voor al bestaande bebouwing. Het beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk uit 2010 was vooral gericht op ontwikkeling. Het is de verwachting dat de "ontwikkefase" en "beheerfase" grotendeels gelijktijdig plaatsvinden in de Vijfde Hoek. Om die reden is het wenselijk een beeldkwaliteitplan voor de Vijfde Hoek te hebben dat goed aansluit bij de huidige inhoud en systematiek van de welstandsnota.
- In het plandeel Spijkvoorderhout is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap, ook elders in Deventer zijn er mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Het is wenselijk om als gemeente eenduidig te zijn in de welstandscriteria voor locaties voor particulier opdrachtgeverschap. Dit herziene beeldkwaliteitplan sluit met de criteria voor particulier opdrachtgeverschap goed aan op andere locaties in Deventer en op de welstandsnota. Dit zonder de voor de Vijfde Hoek specifieke kwaliteit en identiteit uit het oog te verliezen.

In het voortraject van dit beeldkwaliteitplan is met de Plan Advies Raad (PAR / welstand) gesproken over de nieuwe opzet en inhoud van dit plan. De PAR gaf aan een beeldkwaliteitplan dat op hoofdlijnen criteria geeft beter werkbaar te vinden bij particulier opdrachtgeverschap. De criteria moeten ondubbelzinnig en beperkt in aantal zijn, omdat anders te veel afschrikking optreedt. Het bestaande beeldkwaliteitplan bevat veel regels die naar de mening van de PAR niet allemaal nodig zijn om een goede kwaliteit te krijgen. De PAR heeft geadviseerd preciezer te omschrijven welke kwaliteit gewenst is en daar een aantal goed gedoseerde criteria bij te formuleren.

Dit beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht en zal uiteindelijk onderdeel worden van de welstandsnota. Korthedshalve wordt naar dit beeldkwaliteitsplan verwezen.

2.2.3 Milieukwaliteitseisen

Geluid

Op verschillende bouwvlakken, gelegen in de invloedssfeer van de Oerdijk, wordt het aantal woningen uitgebreid. De vraag is of dit gevolgen heeft voor de vanuit de Wet geluidhinder gezien relevante geluidsbelasting. De hogere waarde procedure heeft plaatsgevonden voor de woningen die, vanuit de Oerdijk gezien, de eerstelijns bebouwing vormen. De woningen in de tweede en derde lijn ondervinden een geluidsbelasting die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai (te weten 48 dB).

De toe te voegen woningen komen te liggen achter de eerstelijns bebouwing, in het gebied van het plan waar, ook op basis van recente verkeersintensiteiten, de waarde voor de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is.

Geconcludeerd wordt dat met een geluidsbelasting van minder dan 48 dB de aan het plan toe te voegen woningen voldoen aan de grenswaarden, zoals die in de Wet geluidhinder zijn opgenomen. Er hoeven geen nadere procedures op grond van de Wet geluidhinder voor deze woningen gevoerd te worden.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Bedrijven en milieuzonering

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.

In aanvulling op hetgeen geschreven is in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk', wordt geconcludeerd dat de extra woningen binnenin de bestemde bouwvlakken worden toegevoegd. In die zin heeft deze planwijziging geen nadelige gevolgen voor vergunde rechten van omliggende bedrijven en mag ook verwacht worden dat bij de extra woningen een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Luchtkwaliteit

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.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO₂) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten. 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. De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

De woningen die aan het plan toegevoegd worden, zijn in aantal dermate gering dat deze 'niet in betekenende mate' zullen bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit speelt geen rol bij de realisatie van de toe te voegen woningen.

Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt 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.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor hogedrukaardgasbuisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en voor bedrijven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

De bouwvlakken in het plangebied, waar de extra woningen zijn voorzien, liggen buiten het invloedsgebied van het groepsrisico van stationaire en mobiele bronnen. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een 10-6 contour van het plaatsgebonden risico. In dit kader is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het buitengebied is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Het plan voldoet aan dit ambitieniveau.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ecologie

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de aanpassing van een monumentaal pand, is de initiatiefnemer verplicht vooraf te toetsen of de voorgenomen activiteit in strijd is met de natuurwetgeving in Nederland. De natuurwetgeving is onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet en Omgevingsplan) en soortbescherming (Wet flora en fauna). Het doel van het ecologisch onderzoek is om te bepalen wat de effecten zijn van de geplande ontwikkeling op beschermde natuurwaarden en welke procedure gevolgd moet worden.

In het kader van het vigerend bestemmingsplan is een uitgebreid ecologisch onderzoek uitgevoerd. De beoogde ruimtelijk ingreep heeft, vanwege het feit dat het een verruiming van de bouwmogelijkheden betreft in een reeds bestaand woongebied, geen effect op natuurwaarden. De actuele situatie van het desbetreffende plangebied zich in de fase "bouwrijpheid" bevindt. Beschermde planten en/of dieren zijn naar verwachting niet aanwezig. Voor de partiële herziening is derhalve geen aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Geur

Er bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied twee veehouderijen met een geurhindercontour op basis van het Besluit Landbouw die zich uitstrekt tot in het plangebied, de boerderijen aan de Oerdijk 87a. Door een verbouwing zijn de emissiepunten van de stal naar achteren verplaatst waardoor de geurhindercontouren niet meer over de bouwvlakken in het plangebied heen liggen.

Bodem

Voor de nieuwbouw van woningen is op basis van het Bouwbesluit een bodemonderzoek conform de NEN-5740 nodig. Deze onderzoeken zullen in de toekomst uitgevoerd worden op het moment dat er een aanvraag voor een bouwvergunning wordt ingediend.

Overige haalbaarheidsaspecten

Voor de aspecten waterhuishouding en archeologie is onderzoek uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk'. Voor deze haalbaarheidsaspecten geldt dat de uitgangspunten uit het moederplan 'Spijkvoorderenk' onverminderd van toepassing blijven.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingsgebied' is toegekend aan een deel van het plangebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de regels.

Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening (paragraaf 3.1) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. 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). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. 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.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het dijkkringgebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

Voor 2015 zullen in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer worden uitgevoerd, die bij hoogwater een dalend effect hebben op de waterstand.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 eerste lid, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, zowel economisch als maatschappelijk.

Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied Spijkvoorderenk heeft de gemeente Deventer een exploitatieplan opgesteld. Reden hiervoor is dat de grond deels in eigendom van derden is en er niet met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten over het verhalen van de kosten en de eisen die de gemeente stelt aan het ontwikkelen van het plangebied. In het exploitatieplan is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. In het geval van Spijkvoorderenk/Spijkvoorderhout is dit door verkoop van gemeentegrond en het daarnaast verhalen van kosten op de grondeigenaren. Hiermee wordt het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar. Dit leidt tot een positief saldo op de gemeentelijke grondexploitatie. De onderbouwing van het kostenverhaal is opgenomen in het exploitatieplan 'De Vijfde Hoek, 4e herziening'. Dit exploitatieplan heeft betrekking op het bestemmingsplan Spijkvoorderenk inclusief alle partiële herzieningen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is conform het vastgestelde ruimtelijk beleid en betreft een plan dat past bij de ontwikkeling van een nieuwe wijk. 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. Met dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Het plan is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Het plan is door het Waterschap akkoord bevonden. De provincie heeft opgemerkt dat een overstromingsparagraaf in de toelichting ontbreekt. Deze overstromingsparagraaf is in paragraaf 2.2.2 en 2.2.3 van de toelichting toegevoegd.

ning

regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 2e partiele herziening', met identificatienummer NL.IMRO.0150.D126b-OW01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *bestemmingsplan Spijkvoorderenk:*

het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk', met identificatienummer NL.IMRO.0150.D126 van de gemeente Deventer;

1.4 *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;

1.5 *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;

1.6 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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 beroep of bedrijf aan huis:

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

1.11 bestaand:

1. bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
2. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

ning

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap);

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw , waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer

dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw gebouwd is;

- b. onder gestapeld wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.24 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;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 horeca:

een bedrijfsmatige activiteit, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

1.28 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

ning

1.29 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.30 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.31 overkapping:

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

1.32 particulier opdrachtgeverschap:

Situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

1.33 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;

1.34 prostitutie:

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

1.35 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;

1.36 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;

1.37 sociale huurwoning:

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1,1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw;

1.38 sociale koopwoning:

een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat;

1.39 sociale koopwoning hoog:

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van EUR 174.000,00 tot maximaal EUR 200.000,00;

1.40 sociale koopwoning laag:

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot EUR 174.000,00;

1.41 sociale woningbouw:

het geheel van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen;

ning

1.42 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

een in bijlage 1 opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.43 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;

1.44 verordening doelgroepen sociale woningbouw:

De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010, zoals deze luidt op het moment van de terinzage legging van het ontwerp van dit plan;

1.45 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;

1.46 voorgevel-bouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens;

1.47 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

1.48 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;

1.49 Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.50 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van deze planherziening;

1.51 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;

1.52 wijziging:

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

1.53 woning/wooneenheid:

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

1.54 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;

1.55 zorgwoning:

een zelfstandige woning die specifiek geormerkt is voor mensen met een zorgvraag. Deze woningen zijn blijvend geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoners van alle leeftijden met een zorgvraag;

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 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.

2.5 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.

2.6 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 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 8.2;
- b. zorgwoningen, mits omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 is verleend;
- c. een tijdelijke bouwweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-tijdelijke bouwweg';
met de daarbij behorende
 - d. tuinen en erven;
 - e. paden;
 - f. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen - 1' 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 of meer, niet meer dan 100 m² bedragen.

3.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangeduid;
- c. voor de bouwwijze van woningen gelden de volgende regels:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' zijn twee-aaneengebouwde woningen en/of vrijstaande woningen toegestaan;
 5. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' zijn twee-aaneengebouwde woningen en/of aaneengebouwde woningen toegestaan;
 6. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' zijn vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en/of aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal

wooneenheden' is aangeduid;

- e. de afstand van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'twee-aaneen' tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 3 m;
- f. de afstand van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'vrijstaand' tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 2,5 m en aan één zijde minimaal 4 m.

3.2.3 *Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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 de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 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 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
 - 1. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
 - 2. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 2 m² bedraagt;
 - 4. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.

3.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 1 m mag bedragen.

3.2.5 *Bouwlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.2 onder a en toestaan dat het bouwlak met maximaal 0,5 m wordt overschreden;
- b. 3.2.2 onder c en toestaan dat een andere bouwwijze wordt gebouwd;
- c. 3.2.2 onder e en f toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 0 m mag bedragen, dan wel een andere kleinere afstand;
- d. 3.2.2 onder d toestaan dat een groter aantal woningen wordt gebouwd, mits het totale aantal

ning

- woningen in het plangebied met niet meer dan vijf toeneemt;
- e. artikel 3.2.3 onder a en g en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel, zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, 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;
 - f. artikel 3.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de overkapping niet meer dan 15 m² bedraagt.

3.3.2 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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in artikel 3.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

3.4.2 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 4 Wonen - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 8.2;
- b. een tijdelijke bouwweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-tijdelijke bouwweg';
- c. met de daarbij behorende tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen - 3' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 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. per bouwlak is niet meer dan één woning toegestaan;
- c. uitsluitend zijn vrijstaande woningen toegestaan;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat de goothoogte voor ondergeschikte delen van de gevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m. Een deel van de gevel is ondergeschikt indien dit deel niet breder is dan 3 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde van het hoofdgebouw niet minder bedragen dan 4 m.

4.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder a is per hoofdgebouw één aan- of uitbouw buiten het bouwlak toegestaan. Deze aan- of uitbouw moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de diepte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - b. de breedte mag niet meer bedragen dan 35% van de zijgevelbreedte;
3. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
4. de bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
5. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
6. de afstand tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder dan 3,5 m bedragen;
7. in afwijking van het bepaalde onder 1 en in aanvulling op het bepaalde onder 2, zijn aan- en

ning

uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
- b. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de oppervlakte niet meer dan 2 m² bedraagt;
- d. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;

b Vrijstaande bijgebouwen

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

1. in afwijking van het bepaalde in 4.2.3 onder a sub 1 zijn vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan;
2. de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag per hoofdgebouw:
 - a. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 40 m² bedragen;
 - b. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 850 m², niet meer dan 70 m² bedragen;
 - c. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 850 m², niet meer dan 90 m² bedragen;
3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
4. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen;
5. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw, bedraagt niet minder dan 2 m;
6. de afstand tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.

4.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in: :

- a. 4.2.2 onder a en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 0,5 m wordt overschreden;
- b. 4.2.2 onder a en toestaan dat het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel-bouwgrens met maximaal 2 m wordt overschreven;
- c. 4.2.2 onder d en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd naar maximaal 6 m;
- d. artikel 4.2.3 onder a sub 1 en 2 en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, 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.
- e. artikel 4.2.3 onder a sub 1 en 2 en toestaan 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;

- f. artikel 4.2.3 onder a en b en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

4.3.2 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.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning), het bestaande gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', te slopen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende sloopwerkzaamheden:

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

4.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit een oogpunt van veiligheid noodzakelijk is en / of renovatie redelijkerwijs niet meer mogelijk is.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Het bevoegd gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht, voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, verlangen dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Koppelen voorwaarden

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, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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 door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 over een oppervlakte groter dan 100 m² de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg

- hebben;
- 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, dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 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 relictten aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is verleend;
- e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning.

5.3.3 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

5.3.4 Koppelen voorwaarden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 *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 ontheffing 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de realisering van de bestemming en/of het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

8.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 *Wetgevingszone - verwerkelijking in naaste toekomst*

Ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingszone - verwerkelijking in naaste toekomst" wordt de verwezenlijking van de bestemmingen in de naaste toekomst, zoals bedoeld in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening, noodzakelijk geacht.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van:

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

mits 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.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering, de vorm en de omvang van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd, 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.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Particulier opdrachtgeverschap

In het plangebied, inclusief het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, mag niet minder dan 20% en niet meer dan 40% van de woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

12.2 Sociale woningbouw

In het plangebied, inclusief het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, mag niet minder dan 30% en niet meer dan 60% van de woningen worden gebouwd als sociale woningbouw;

12.3 Sociale huurwoningen

In het plangebied, inclusief het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, mag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.2, niet minder dan 15% en niet meer dan 30% van de woningen worden gebouwd als sociale huurwoning.

12.4 Sociale koopwoningen hoog

In het plangebied, inclusief het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, mag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.2, niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop hoog.

12.5 Sociale koopwoningen laag

In het plangebied, inclusief het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, mag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.2, niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop laag.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Artikel 13.1.1 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.

