

Diepenveenseweg 33

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Aanleiding voor gedeeltelijke bestemmingsplan herziening	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie	13
4.1 Beheervisie	13
4.2 Ontwikkelingsvisie	13
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	15
5.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	15
5.2 Milieu-aspecten	15
5.3 Leidingen en kabels	17
5.4 Waterhuishouding	17
5.5 Verkeer en parkeren	17
Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten	19
6.1 Inleiding	19
6.2 RO Standaarden 2008	19
6.3 Planopzet	19
6.4 Handhaving	23
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	25
7.1 Inleiding	25
7.2 Economische uitvoerbaarheid	25
7.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	25
Planregels	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
Artikel 1 Begrippen	29
Artikel 2 Wijze van meten	35
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	36
Artikel 3 Wonen	36

Hoofdstuk 3 Algemene regels	38
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 5 Algemene bouwregels	39
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	40
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	41
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	42
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	43
Artikel 9 Overgangsrecht	43
Artikel 10 Slotregel	45
Bijlagen	
Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	47
Bijlage 2 Parkeernormen	52

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel Diepenveenseweg 33, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B, nummer 15105 bestaat het voornemen om een winkelpand uit te breiden. De uitbreiding van het winkelpand heeft een oppervlakte van circa 13 vierkante meter. Het voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Boxbergerweg Noord 2001".

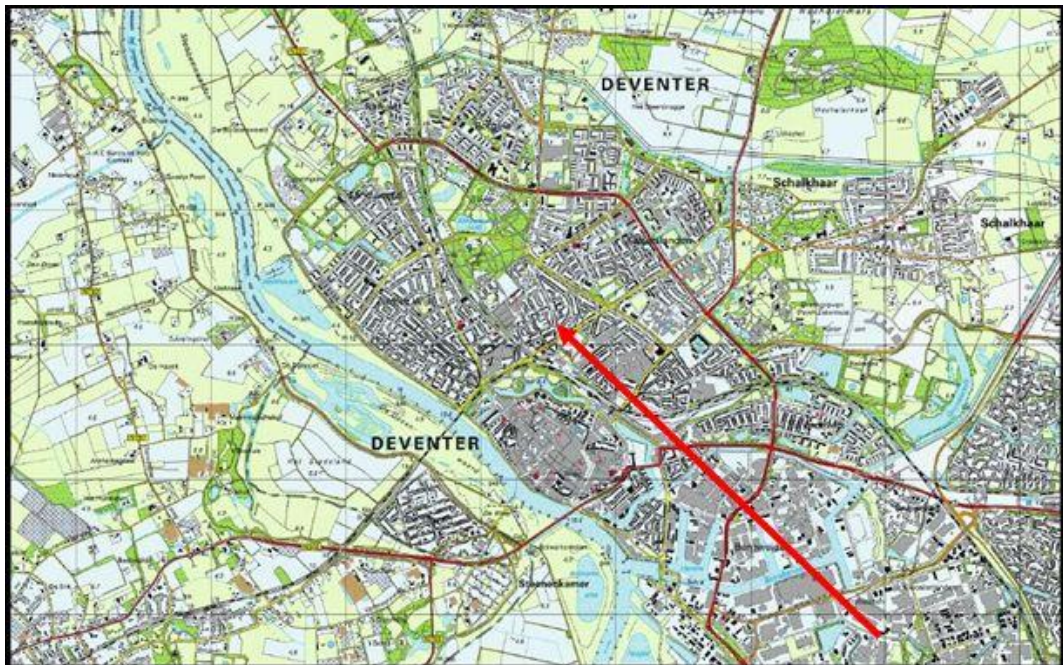
Voorliggend bestemmingsplan beoogt de uitbreiding van het winkelpand op het perceel Diepenveenseweg 33 juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied is globaal gelegen aan de Diepenveenseweg, tussen de Hoge Hondstraat en de Ooievaarstraat.

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



Globale ligging plangebied "Diepenveenseweg 33"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Diepenveenseweg 33" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de Enkstraat;
- aan de zuidzijde door de Hogehondstraat;
- aan de noordzijde door de Ooievaarstraat;
- aan de oostzijde door de Diepenveenseweg.

De begrenzing van het plangebied "Diepenveenseweg 33" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "Diepenveenseweg 33"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt één bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan Diepenveenseweg 33 vervangt gedeeltelijk het volgende bestemmingsplan:

- Boxbergerweg Noord 2001.

1.4 Aanleiding voor gedeeltelijke bestemmingsplan herziening

In het vigerende bestemmingsplan "Boxbergerweg Noord 2001" zijn de gronden waarop de winkel en de uitbreiding zijn gesitueerd respectievelijk bestemd als "Woningen Bebouwingsklasse C" met de aanduiding detailhandel toegestaan en "Verkeersdoeleinden". Het uitbreiden van de winkel op het perceel past niet in dit bestemmingsplan "Boxbergerweg Noord 2001" omdat de uitbreiding is gesitueerd buiten het bouwblok behorende bij de bestemming "Woningen Bebouwingsklasse C" met de nader aanduiding detailhandel toegestaan op gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden". De uitbreiding past niet binnen de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming "Verkeersdoeleinden".

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen projecten die niet in het vigerende bestemmingsplan passen en waarvoor geen ontheffingsprocedure kan worden gevoerd, slechts mogelijk gemaakt worden door het gedeeltelijk herzien van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening kan eventueel voorafgegaan worden door het nemen van een projectbesluit. Een projectbesluit dient binnen anderhalf jaar na het onherroepelijk worden daarvan alsnog te worden gevolgd door het vaststellen van een bestemmingsplan waar het project in is opgenomen. Omdat de procedures voor het nemen van een projectbesluit en het vaststellen van een bestemmingsplan wat betreft inhoud, duur en rechtswaARBorgen nauwelijks verschillen en het nemen van een projectbesluit dubbel werk tot gevolg heeft, gaat de voorkeur er niet naar uit het vaststellen van een bestemmingsplanherziening door een projectbesluit vooraf te laten gaan.

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 plankaart en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemming 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 Planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een uitbreiding van een winkel op het perceel Diepenveenseweg 33, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B, nummer 15105. De uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 13 vierkante meter.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 *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.

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.

3.2.2 *Gemeentelijk waterbeleid (2007)*

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2005 - 2010).

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.

Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2005-2010 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Het plan staat niet op zichzelf. Zowel letterlijk als figuurlijk worden grenzen overschreden. De wetgeving waarmee men in het Gemeentelijk Rioleringsplan te maken heeft speelt op Europees, rijks-, provinciaal- en lokaalniveau. Eenmaal per vijf jaar wordt het GRP geactualiseerd.

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.2.3 Structuurvisie Detailhandel

In het voorjaar van 2004 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Deze structuurvisie brengt in beeld welk beleid de gemeente voert en wanneer maatregelen te verwachten zijn zodat ondernemers en gemeente samen kunnen bijdragen aan een krachtig detailhandelsapparaat. Deventer kent een hiërarchische opbouw van de winkelstructuur, verzorgend op regionaal en stedelijk niveau, verzorgend op wijkniveau en verzorgend op buurniveau. Het behoud en versterken van deze opbouw vormt het uitgangspunt van de Structuurvisie.

Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur in de stad te waarborgen zijn de ontwikkelingen gericht op het behouden en versterken van deze structuur.

3.2.4 Welstandsnota gemeente Deventer (2004)

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer 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. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Voor het gebied van dit bestemmingsplan geldt niveau 1.

Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

4.1 Beheervisie

Het bestemmingsplan is deels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, ook wel het conserveren genoemd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd om de realisatie van een uitbreiding van de winkel op het perceel Diepenveenseweg 33, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 15105 mogelijk te maken. Er is voor gekozen om aan de gronden grotendeels dezelfde bestemming te geven als in het bestemmingsplan "Boxbergerweg Noord 2001".

4.2 Ontwikkelingsvisie

Omdat de uitbreiding van de winkel in het bestemmingsplan "Boxbergerweg Noord 2001" gelegen is buiten het bouwblok op gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden" en deze gronden hiervoor niet zijn bestemd is ervoor gekozen om de bestemming verkeersdoeleinden te wijzigen om de uitbreiding van de winkel mogelijk te maken.

Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen bezwaren tegen uitbreiding van de winkel op het perceel Diepenveenseweg 33 te Deventer. De uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de omgeving en geeft het pand aan de Diepenveenseweg 33 een betere uitstraling. De uitbreiding past in het gevelfront.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

5.1.1 *Archeologie*

Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Gezien de geringe oppervlakte van het plangebied, is voorafgaand aan de werkzaamheden geen enkele vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eventuele archeologische vondsten dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog.

5.1.2 *Rijks- en Gemeentelijke monumenten*

In het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig.

5.2 Milieu-aspecten

5.2.1 *Bedrijven en milieuzonering*

Gelet op de zeer geringe uitbreiding van de winkel leidt dit niet tot milieunadelige gevolgen. Deze blijven milieuneutraal, waardoor het vanuit dit aspect geen bezwaren oplevert om het bouwblok te vergroten.

5.2.2 *Geluid*

De uitbreiding van de winkel is niet geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Uit akoestisch oogpunt kan het plan doorgang vinden.

5.2.3 *Bodem*

Voor zover bekend zijn op het perceel geen bodemverontreinigende activiteiten uitgevoerd. Tevens heeft er geen opslag van brandstoffen plaatsgevonden. De locatie is niet verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging en ligt buiten de verontreiniging van het voormalig tankstation "Boeve" aan de Hoge Hondstraat. Zover bekend is de bodem nog nooit milieukundig onderzocht. Voor het vergroten van het bouwvlak is een bodemonderzoek niet nodig.

5.2.4 Luchtkwaliteit

De wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel "Wet luchtkwaliteit" (Stb. 2007, 414) geeft aan dat de bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de gestelde grenswaarden in acht dienen te nemen. Het gaat hierbij onder andere over de bevoegdheid op basis van de Wet ruimtelijke ordening of van de Wet milieubeheer.

Vergroting van het bouwblok zal niet leiden tot een situatie waarbij meer verkeersbewegingen van en naar het perceel zullen plaatsvinden.

Vastgesteld is dat de uitbreiding van het bouwblok 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat deze ontwikkeling geen overschrijding zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitonderzoek laat uitvoeren.

5.2.5 Externe veiligheid

Gezien de ligging van het plangebied, ver buiten de invloedssfeer van relevante objecten en/of risicovolle vervoerassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire "Zonering langs hoogdruk aardgastransportleidingen 1984", is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

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 is het plangebied niet gelegen 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. Gezien het overwegend bebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. Uitzondering hierop vormt mogelijk de aanwezigheid van vleermuizen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in groene deelgebieden.

In geval van het vergroten van het bouwvlak is geen ecologische quickscan noodzakelijk. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden aan het pand zal altijd op eventueel aanwezige nesten van broedende vogels moeten worden gecontroleerd of moet veiligheidshalve na de broedtijd (ca. 15 juli) worden begonnen met de werkzaamheden.

5.3 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen die van invloed zijn op het plangebied.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. 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.

5.4.2 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

In het kader van dit bestemmingsplan is overleg geweest met het waterschap Groot Salland. Waterschap Groot Salland heeft gelet op de geringe uitbreiding van het bouwblok en omdat de betreffende gronden ter plaatse reeds zijn verhard, geen opmerkingen met betrekking tot de waterkundige aspecten van dit bestemmingsplan.

5.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied grenst aan de Diepenveenseweg. Op deze straat zijn meerdere percelen ontsloten. De ontsluiting van het plangebied zal niet worden gewijzigd. Er treedt geen verstoring van het verkeersbeeld op.

Parkeren

Op dit moment is in de Bouwverordening een regeling opgenomen die waarborgt dat bij de nieuwbouw van bouwwerken in voldoende parkeerruimte wordt voorzien. Als gevolg van recente ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordeningswetgeving zal de Bouwverordening op termijn echter komen te vervallen, zodat ervoor wordt gekozen de borging van voldoende parkeerruimte in dit bestemmingsplan te regelen.

De regeling die daartoe in het bestemmingsplan is opgenomen, beoogt zo veel mogelijk aan te sluiten bij de regeling zoals die op dit moment in de Bouwverordening is opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat de regeling inhoudelijk ongewijzigd blijft. Naast de parkeernormen zelf zijn eisen omtrent de afmeting van parkeerplaatsen opgenomen, alsmede een ontheffingsbevoegdheid voor gevallen waarin het niet wenselijk of mogelijk is aan de parkeernormen te voldoen, en een wijzigingsbevoegdheid om de parkeernormen in het plan op een later tijdstip aan te passen indien maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven. Met de beoogde winkeluitbreiding van 13 m² zal de parkeerbehoefte niet worden vergroot. De in dit bestemmingsplan opgenomen parkeernormen werpen in verband met dit bouwplan geen belemmeringen op.

Voor een gedetailleerde bespreking van de betreffende regels wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

6.1 Inleiding

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 inwerking getreden (Wro). In deze nieuwe wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. 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.

Deze digitaliseringsverplichting is echter uitgesteld tot 1 januari 2010. Juridisch gezien heeft tot 1 januari 2010 dus alleen het 'papieren' bestemmingsplan status; een digitaal plan heeft nog geen rechtskracht.

Het is wel gewenst om nu al rekening te houden met een bestemmingsplan in zowel digitale als analoge vorm. Dit bestemmingsplan wordt daarom (voorzover technisch mogelijk) digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden gepubliceerd.

Standaardisering

Tevens zal op 1 januari 2010 de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking treden. Deze standaardiseringsregels 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 (zoveel als technisch haalbaar) eveneens doorgevoerd.

6.3 Planopzet

6.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, planregels en een toelichting. De plankaart 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 plankaart 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 plankaart te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de plankaart 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 en procedureregels.

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 plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de plankaart 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 bouwvergunningaanvraag 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.

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 bouwvergunningaanvragen.

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 vormen van samenleving in een woning plaatsvindt die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan 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 bestemming "Wonen" heeft qua opbouw achtereenvolgens de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;

Enkelbestemmingen

Bestemming Wonen:

Binnen deze bestemming is het op de gronden met de aanduiding 'detailhandel (dh)', toegestaan om de 1e bouwlaag te gebruiken ten behoeve van detailhandel.

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.

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.

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.

Algemene bouwregels

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen en om regels te stellen omtrent bestaande afstanden en maten. Daarnaast verdient de regeling omtrent parkeerruimte nadere aandacht.

Met de hier opgenomen regel en bijlage 2 "Parkeernormen" wordt beoogd een regeling voor parkeerruimte te creëren die zoveel mogelijk overeenkomt met de regeling zoals die op dit moment is opgenomen in de Bouwverordening. De parkeernormen zijn dan ook ongewijzigd overgenomen, net als de minimum afmetingen van een parkeerplaats en enkele voorwaarden omtrent wat wel en wat niet als parkeerplaats wordt gezien.

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.

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.

Gebruik van gronden en bouwwerken zonder dat daarbij in voldoende parkeerruimte op het betreffende bouwperceel wordt voorzien, is eveneens als strijdig met het bestemmingsplan aangemerkt.

Algemene ontheffingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via ontheffing een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10%.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de parkeernormen aan te passen, bijvoorbeeld wanneer maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding 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.

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.

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

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Voorname 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'.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begroote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De ontwikkeling die in dit plan is opgenomen betreft een particulier initiatief. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

7.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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.

Het plan is toegestuurd naar het Waterschap Groot Salland op 7 april 2009. Het Waterschap heeft op 22 april 2009 een advies uitgebracht ten aanzien van alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets is in de toelichting onder "§5.4" opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de provinciale vrijstellingslijst A onder A sub 4 van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Vooroverleg met de provincie is niet nodig voor plannen voor detailhandel mits aan de voorwaarden wordt voldaan zoals aangegeven in de vrijstellingslijst. Aangezien voorliggend bestemmingsplan past binnen de provinciale vrijstellingslijst, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel.

Er zijn geen nationale belangen in het geding, daarom heeft er geen overleg plaatsgevonden met het Rijk.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Diepenveenseweg 33, van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P224-VG01 met bijbehorende regels (en eventuele 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 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 *Algemene wet bestuursrecht:*

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

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 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;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.20 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;

1.21 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;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.24 ontheffing:

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.25 overkapping:

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

1.26 parkeerplaats:

een voor het parkeren van een personenauto geschikte ruimte met een afmeting van tenminste 1,80 bij 5,00 m;

1.27 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 terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 wijziging:

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

1.34 woning/wooneenheid:

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

1.35 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;

1.36 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;

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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 6.2;
- b. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding 'detailhandel', de eerste bouwlaag tevens voor detailhandel;
- c. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 3.3.1 is verleend;

met de daarbij behorende

- d. tuinen en erven;
- e. paden;
- f. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Binnen het bestemmingsvlak geldt een bebouwingspercentage van 100%;

3.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20^o en niet meer dan 60^o mag bedragen.

3.2.3 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 in het bestemmingsvlak;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter, dan wel 0,25 meter 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 meter bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 meter is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;

- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;

3.2.4 *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 in het bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer mag dan 2 meter bedragen.

3.3 *Ontheffing van de gebruiksregels*

3.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 3.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

3.3.3 *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 *Bestaande afstanden en maten*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens 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.

5.2 *Regels bouwverordening*

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 artikel 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.

5.3 *Parkeren*

Bij het bouwen van een gebouw dient ten minste voldaan te worden aan de in bijlage 2 genoemde parkeernormen, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel dienen te worden gerealiseerd.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, 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 het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor zover daarbij niet is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel, volgens de in bijlage 2 opgenomen parkeernormen.

6.2 *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 inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening 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.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

7.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

7.2 *Ontheffing parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.3 en 6.1 onder c en toestaan dat wordt afgeweken van de parkeernormen genoemd in bijlage 2:

1. indien het voldoen aan eerdergenoemde regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
2. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. In het geval in het openbaar gebied in de nodige parkeerruimte wordt voorzien is het uitsluitend toegestaan op grond van dit onderdeel ontheffing te verlenen indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig, esthetisch, historisch, monumentaal of verkeersveiligheidsoogpunt niet aanvaardbaar is op het eigen bouwperceel in de nodige parkeerruimte te voorzien.

7.3 *Procedureregels*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 *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:

- a. de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd, mits:
 1. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid.
- b. de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2, worden gewijzigd, 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.

8.2 *Procedureregels*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

9.1.1 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.

9.1.2 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Artikel 9.1.1 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.

9.1.4 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

9.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

9.2.1 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.

9.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.4 *Uitzondering*

Artikel 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Diepenveenseweg 33".

Bijlage 1: 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 informatietechnologie-bureau'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		

NADERE TOELICHTING STAAT VAN BEROEPS- OF BEDRIJFSACTIVITEITEN AAN HUIS

1. Hoofdindeling

De tabel in bijlage I omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993. Bij de bedrijfsindeling is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende

opslagen en installaties. De gegevens uit de tabel zijn afkomstig uit de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" van april 2007.

2. Omgevingstypen

De richtafstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen die hieronder worden beschreven. De richtafstanden in een gemengd gebied zijn

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, stiltegebied of een natuurgebied.

- Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal van belang.

Voor het bestemmingsplan Colmschate-West worden de richtafstanden afgestemd op het omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied".

3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten *geur*, *stof*, *geluid* en *gevaar* de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie. Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

4. Geluid:

Bij bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor *geluid* de letter C van "continu" aangegeven. Dat houdt in dat de meeste bedrijven in dat bedrijfstype continu -dag en nacht (evt. ook in de weekends)- die activiteiten uitoefenen die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau. Bij bepaling van de afstand voor *geluid* is rekening gehouden met "continu" in die zin dat de afstand voor een "continu bedrijf", dus met C, één stap (categorie) hoger is dan voor een vergelijkbaar niet-continu bedrijf. Voorts is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor *geluid* de letter Z van "zonering" opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig zijn aangewezen in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), krachtens de Wet milieubeheer. Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of daarin niet worden uitgesloten, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

5. Gevaar:

In de kolom *gevaar* is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten inclusief brandgevaar en stofexplosies. Bij een aantal bedrijven is de letter R van “risico” opgenomen. Bedrijven waarbij dit het geval is, ontplooiën mogelijk activiteiten die onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

In de kolom *gevaar* is de letter V van “vuurwerk” opgenomen voor activiteiten waarop het vuurwerkbesluit van toepassing is.

De D van “divers” is opgenomen voor bedrijven waarvan de activiteiten een grote variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden bezien.

6. Index voor verkeersaantrekkende werking:

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

7. Verklaring gebruikte afkortingen

- : niet van toepassing / niet relevant
- < : kleiner dan
- >=: groter dan of gelijk aan
- cat.: categorie
- kl.: klasse
- n.e.g.: niet elders genoemd
- o.c.: opslagcapaciteit
- p.c.: productie-capaciteit
- p.o.: productie-oppervlak
- v.c.: verwerkingscapaciteit
- u: uur
- d: dag

w: week

j: jaar

Bijlage 2 Parkeernormen

In de algemene regels is een verwijzing naar de parkeernormen opgenomen. Bij nieuw- of verbouw moet aan deze parkeernormen worden getoetst. Uitgangspunt is het streven onnodige verhoging van de parkeerdruk op de openbare ruimte te voorkomen door bij nieuw- en verbouw zoveel mogelijk de parkeerbehoefte op het betreffende bouwperceel op te vangen. Ook het bezoekersparkeren dient in beginsel op het betreffende bouwperceel te worden opgevangen. Op grond van artikel 30.2 is een ontheffing mogelijk indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Ontheffing is pas aan de orde indien en voor zover het redelijkerwijs fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig, esthetisch, historisch, monumentaal of verkeersveiligheids oogpunt ongewenst is op of onder het bouwperceel extra parkeergelegenheid te realiseren.

Voor het bestemmingsplan "Diepenveenseweg 33" gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Aantal	Eenheid	Waarvan aandeel voor bezoekers	Opmerkingen
Wonen				
Woning duur	1,7	woning	0,3 pp per woning	> € 200.000 bouwkosten bepaald volgens NEN 2631/2580
Woning middelduur	1,6	woning	0,3 pp per woning	€ 100.000 tot en met € 200.000
Woning goedkoop	1,4	woning	0,3 pp per woning	< € 100.000
serviceflat/aanleunwoning/ bejaardenwoning	0,6	woning	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening
kamerverhuur/studenten-/ jongerenwoning/personeelsflat	0,6	kamer	0,2 pp per woning/ kamer	
detailhandel				

afkortingen:

pp = parkeerplaats

bvo = bruto vloeroppervlak

woningen: zowel huur als koop

Toepassingsregels bij de parkeernormen:

1. De afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 1,80 bij 5,00 m en ten hoogste 3,50 bij 6,00 m te bedragen.

2. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij woningen moet voor de berekening worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- garage zonder oprit = 0 pp
- garage met oprit 5,5 meter = 1 pp
- uitsluitend oprit 5,5 meter = 1 pp
- lange oprit > 10 meter = 1 pp

- dubbele oprit al dan niet met (dubbele) garage = 2 pp

- carport wordt gezien als oprit = 1 pp

3. Wanneer twee of meer functies van dezelfde parkeervoorzieningen gebruik kunnen maken dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages, waarbij aan de hand van onderstaande aanwezigheidspercentages de toegestane mate van dubbelgebruik wordt bepaald:

	werkdag overdag	middag	avond	koopavond	zaterdag- middag	avond	zondag- middag
Woningen	50	60	100	9	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0

bron: "Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering" (nr 182)).

Het hoogste aantal van de parkeereis per functies is maatgevend en levert de totale parkeereis op basis van de parkeernormering en de percentages

4. De gemeente Deventer kiest als uitgangspunt dat bij de berekening van de toename van de parkeerbehoefte de parkeerbehoefte van het laatste daadwerkelijke gebruik maatgevend is, mits dat legaal dan wel uitdrukkelijk van gemeentewege gedoogd is. De behoefte van het voorlaatste gebruik mag van de nieuwe parkeerbehoefte worden afgetrokken mits dat legaal was en niet langer geleden is beëindigd dan 5 jaar voor de datum van indiening van de bouwaanvraag. Indien en voor zover het nieuwbouwplan met zich meebrengt dat bestaande parkeerplaatsen verloren gaan, worden die parkeerplaatsen bij de nieuwe parkeerbehoefte opgeteld. Bij een enkelvoudig nieuwbouwcomplex geldt de hoofdregel dat slechts in de toename van de parkeerbehoefte hoeft te worden voorzien, bij een meeromvattende meervoudig nieuwbouwcomplex met aanpassingen in de infrastructuur geldt als hoofdregel dat de volledige parkeerbehoefte binnen het "plangebied" moet worden opgevangen.