

**Duikerstraat 15 e.o.**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>11</b>
3.1	Beleidskaders	11
3.2	Cultuurhistorie en Monumenten	16
3.3	Archeologie	16
3.4	Milieukwaliteitseisen	16
3.5	Leidingen en kabels	20
3.6	Waterhuishouding	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
<b>Planregels</b>		<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>27</b>
Artikel 1	Begrippen	27
Artikel 2	Wijze van meten	34
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>35</b>
Artikel 3	Groen	35
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	38
Artikel 5	Wonen	40
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>43</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 7	Algemene bouwregels	44
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	45
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	47
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>49</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	49
Artikel 12	Slotregel	50

# **Toelichting**

*vastgesteld bestemmingsplan Duikerstraat 15 e.o.*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### *Aanleiding*

Op 7 mei is een aanvraag herziening bestemmingsplan binnengekomen voor het perceel Duikerstraat 15 in Deventer. Het verzoek is naar aanleiding van een grondruil en betreft het omzetten van gronden met een groenbestemming in een woonbestemming en gronden met een woonbestemming in een groenbestemming. Door een wijziging in situering van de woning op de kavel is de tuin van de woning deels binnen de bestemming 'Groen' van het geldende bestemmingsplan "Vijfhoek" komen te liggen. Het gebruik van deze gronden als tuin is planologisch niet mogelijk. In dit kader is besloten om de bestemming 'Wonen' aan deze gronden toe te kennen. In verband met de grondruil, die benodigd was voor voornoemde ontwikkeling, heeft de gemeente besloten om de overige gronden, welke op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd zijn als 'Wonen', her te bestemmen als 'Groen'. Deze gronden gaan namelijk deel uit maken van het openbaar groen van de gemeente.

Om bovenstaande juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Tegelijkertijd met bovenstaande aanpassing worden ook een tweetal ambtshalve technische wijzigingen van het bestemmingsplan Vijfhoek meegenomen in deze partiële herziening.

1. het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van de woningen Duikerstraat 1 t/m 15 wordt 3 meter in zuidwestelijke richting verschoven, en;
2. de grens tussen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' ter plaatse van de Duikerstraat wordt dusdanig verlegd dat Duikerstraat geheel binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' komt te liggen.

Bij het opstellen van de nieuwe verbeelding ten behoeve van deze partiële herziening bleek namelijk dat het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatsen van de woningen aan de Duikerstraat 1 t/m 15 niet geheel op de juiste locatie was gelegen. De oorzaak daarvan is dat voor het bepalen van de ligging van het bestemmingsvlak niet de kadastrale grens is gebruikt, zoals wel het geval was bij de kaveluitgifte, maar de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De verschuiving van het bestemmingsplan betreft daarmee slechts een minimale technische aanpassing zonder ruimtelijke gevolgen, omdat de verbeelding hierdoor in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie ter plaatse. Daarnaast wordt ook de grens tussen de verkeersbestemming en de groenbestemming ter plaatse van Duikerstraat aangepast. Ook dit betreft een minimale technische aanpassing zonder ruimtelijke gevolgen met als doel de verbeelding in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse.

Deze twee ambtshalve technische wijzigingen zijn ruimtelijk niet relevant, aangezien het alleen grenscorrecties op de vastgestelde verbeelding betreffen en geen uitbreiding of verandering van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan reeds bood. In de navolgende toelichting wordt hier dan ook verder niet op ingegaan.

### *Plangebied*

Het plangebied van deze partiële herziening is gelegen aan de Duikerstraat. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het totale plangebied weergegeven met een rood kader.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied Duikerstraat 15 e.o.

De grondruil heeft plaatsgevonden op het perceel de Duikerstraat 15. Dat perceel is kadastraal bekend, gemeente Deventer, sectie G. nr 2462.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van de gronden waarop deze grondruil heeft plaats gevonden weergegeven met eveneens een rood kader.



Afbeelding 2: Ligging gronden waarop de grondruil heeft plaatsgevonden

### **Planologische regime**

Voor het bovengenoemde perceel Duikerstraat 15 geldt momenteel het bestemmingsplan:

- Vijfhoek (vastgesteld op 18 juli 2012).

Het beoogde gebruik van de gronden als tuin (oostelijk deel van het plangebied) en openbaar groen (westelijk deel van het plangebied) is in strijd met dit geldende bestemmingsplan. Aan de gronden in het plangebied zijn respectievelijk de bestemming 'Groen' en 'Wonen' toegekend.

#### *Bestemming 'Groen'*

Op grond van de bestemmingsregels zijn ter plaatse van de bestemming 'Groen' toegestaan:

- groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- voet- en rijwielpaden, verhardingen; parkeervoorzieningen (onder voorwaarden);
- in- en uitritten;
- speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- nutsvoorzieningen.

#### *Bestemming 'Wonen'*

Op grond van de bestemmingsregels zijn ter plaatse van de bestemming 'Wonen' toegestaan:

- woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- zorgwoningen (onder voorwaarden).

Met de daarbij behorende:

- tuinen en erven;
- paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De gronden waarop de grondruil heeft plaatsgevonden zijn aangeduid met een zwart kader.



Afbeelding 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan Vijfhoek

Aangezien het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Groen' een gebruik als tuin niet toestaat, kan deze ontwikkeling slechts juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden door het herzien van het bestemmingsplan en aan deze gronden de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Het andere deel van het plangebied is herbestemd als 'Groen', omdat deze gronden gaan behoren tot het openbaar gebied.

### **Leeswijzer**

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en de zogeheten randvoorwaarden, zoals archeologie, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van al deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Hoofdstuk 4 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



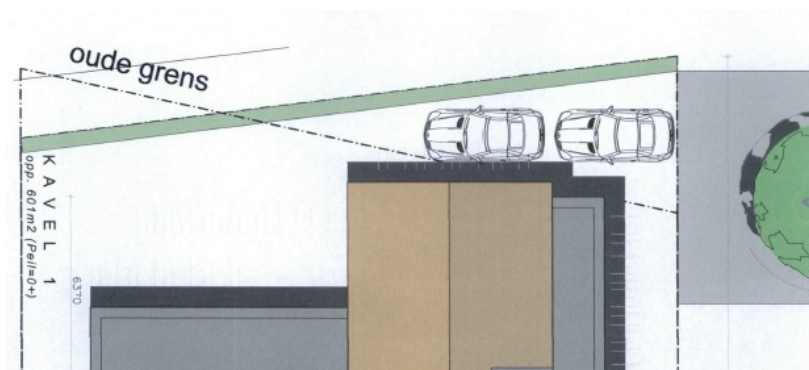
## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### **Huidige situatie**

Ten zuidwesten van de Duikerstraat biedt het bestemmingsplan Vijfhoek de mogelijkheid acht woningen te realiseren. Deze woningen zijn gelegen in het Gooikerspark. Inmiddels zijn vijf van de acht woningen gerealiseerd. Bij de realisatie van de woning aan de Duikerstraat 15 heeft een grondruil plaats gevonden. Het betreft twee kleine delen onbebouwde grond ten noorden van de woning. Deze gronden zijn bestemd als 'Groen' en 'Wonen'. In het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor woningbouw aan de Duikerstraat, was de bouwkavel schuin afgesneden en behoorde de naastgelegen groenstrook niet bij het perceel Duikerstraat 15.

### **Toekomstige situatie**

Doordat de situering van de woning en de tuin in het plangebied is gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouw aan de Duikerstraat is ervoor gekozen om een stukje openbaar groen op te nemen bij het perceel Duikerstraat 15 en tegelijkertijd een stukje van het oorspronkelijke perceel toe te voegen aan het openbaar gebied. Hiermee sluit het perceel ook goed aan op de ligging van het noordelijke gelegen pad. De gronden die worden toegevoegd aan het perceel Duikerstraat 15 worden uitsluitend gebruikt als tuin. Er is om die reden ook geen bouwvlak opgenomen. Het is wel toegestaan de gronden te gebruiken als parkeerplaats.



Afbeelding 4: Weergave toekomstige situatie plangebied



Afbeelding 5: Weergave toekomstige situatie woningen Duikerstraat 7 t/m 15

## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

### *Inleiding*

Om te oordelen of de in het vorige hoofdstuk beschreven (ruimtelijke) ontwikkeling mogelijk en wenselijk is, is deze getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan getoetst aan de wettelijk vastgestelde milieukwaliteitseisen, de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Monumentenwet. Tevens zijn de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding (de watertoets), het landschap en de mobiliteit beoordeeld en afgewogen.

### 3.1 Beleidskaders

#### *Rijksbeleid*

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, o.a. de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

#### *Provinciaal beleid*

##### Geactualiseerde Omgevingsvisie 2013

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.

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. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.

## Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 6: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskkenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

### 1. *Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. In onderhavig project gaat het om een kleinschalige grondruil die onderdeel uitmaakt van de realisatie van enkele woningen die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk waren. De voorliggende ontwikkeling betreft daarmee de herinrichting van het bestaand stedelijk gebied en past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten.

### 2. *Beleidsambities*

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'. Dit zijn de gebieden binnen de provincie waar sprake is van de verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Het Gooikerspark is een uitloper van het landelijk gebied die tot ver in het stedelijke gebied strekt. Het park fungeert als groene bufferzone tussen de wijken Colmschate en de Vijfhoek. Verschillende functies komen hier samen; landbouw, recreatie, natuur en verspreid liggende woningen. De woningen aan deze zijde Duikerstraat zijn altijd onderdeel geweest van het stedenbouwkundige plan van de Vijfhoek en vormgegeven als liggend in en direct omsloten door het park. De grondruil doet geen afbreuk aan deze stedenbouwkundige opzet en past daarmee binnen dit ontwikkelingsperspectief.

### 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuur-landschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerken-catalogus de volgende gebiedskenmerken:

- i. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte, vlak nabij de grens van deze dekzandvlakte met een beekdal. De ambitie behorende bij een dekzandvlakte is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Het reliëf van deze dekzandvlakte is nog heel goed zichtbaar in het landschap. Bij het ontwerp en de inrichting van het Gooikerspark is ook rekening gehouden met de kenmerken en eigenschappen van deze natuurlijke laag. De nu voorliggende grondruil is kleinschalig en doet geen afbreuk aan deze landschappelijke kenmerken en eigenschappen.
- ii. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied wordt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap aangeduid als 'Oude Hoevenlandschap'. Ook hier ligt het plangebied vlak nabij een grens. In dit geval tussen het 'Oude Hoevenlandschap' en het 'Maten- en flierenlandschap'. Het 'Oude Hoevenlandschap' is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Het 'Maten- en flierenlandschap' is een kleinschalig landschap dat zich langs beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Door de komst van de Vijfhoek zijn de kenmerken en karakteristieken van deze oude cultuurlandschappen niet meer als zodanig zichtbaar en herkenbaar. Alleen het Gooikerspark dat als uitloper van het landelijk gebied tot ver de stad inloopt is nog iets van dit agrarische cultuurlandschap te herkennen. De nu voorliggende ontwikkeling betreft een zeer kleinschalige grondruil die onderdeel uitmaakt van de realisatie van enkele woningen gelegen in het Gooikerspark. Deze grondruil doet geen afbreuk aan de bestaande kenmerken en karakteristieken van het aanwezige landschap.
- iii. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag. Het Gooikerspark, de groene bufferzone tussen Colmschate en de Vijfhoek, is door de provincie niet opgenomen in de stedelijke laag, maar aangeduid als stadsrandzone in de lust en leisure laag;
- iv. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt in de lust- en leisurelaag aangeduid als stads- en dorpsranden. De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van twee elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (kerktorens, markante gebouwen, bruggen, ed) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur. Het Gooikerspark is een uitloper van het landelijk gebied die tot ver in het stedelijke gebied strekt. Het park fungeert als groene bufferzone tussen de wijken Colmschate en de Vijfhoek. Verschillende functies komen hier samen; landbouw, recreatie, natuur en verspreid liggende woningen. De woningen aan deze zijde Duikerstraat zijn altijd onderdeel geweest van het stedenbouwkundige plan van de Vijfhoek en vormgegeven als liggend in en direct omsloten door het park. De grondruil doet geen afbreuk aan deze stedenbouwkundige opzet en tast de overige functie van deze stadsrandzone niet aan.

### *Conclusie voor het plangebied*

De beoogde ontwikkeling in het plangebied is zo kleinschalig dat het geen gevolgen heeft voor bestaande kenmerken van het landschap. Het betreft een grondruil dat onderdeel uitmaakt van de realisatie van reeds geplande woningen en laat als zodanig geen nieuwe bebouwing toe. Het plan is daardoor in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken en past daarmee binnen de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

### Geactualiseerde Omgevingsverordening 2013

Om het beleid, dat is verwoord in de Omgevingsvisie, door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009 en in 2013 geactualiseerd.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor het plangebied Duikerstraat 15 is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, een Nationaal Landschap, een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwin- of intrekgebied. Ook in het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watregebied of een waterbergingsgebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen.

Het plangebied ligt wel in een zogenaamde laagvliegroute, die is opgenomen vanwege externe veiligheid. Dit levert geen belemmering op aangezien dit bestemmingsplan geen hoge bebouwing toelaat. Het plangebied ligt tevens in de 'boringsvrije zone diep pakket van Salland', in het kader van de drinkwatervoorziening. De ligging in de boringsvrijezone vormt ook geen belemmering voor het onderhavige plan, aangezien er geen ontgravingen dieper van 50 m. plaatsvinden. Ook is het plangebied in het kader van de waterveiligheid gelegen binnen dijkkring 53: Salland. In paragraaf 3.6 Waterhuishouding is aan de ligging binnen deze dijkkring aandacht besteed.

Voor het plangebied is in de Omgevingsverordening één ontwikkelingsperspectief benoemd. Net als in de omgevingsvisie ligt het plangebied in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied, accent veelzijdig ruimtetegruik'. Zoals eerder aangegeven past de gewenste grondruil binnen dit ontwikkelingsperspectief.

De omgevingsverordening verzet zich gezien het bovenstaande niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### **Gemeentelijk beleid**

#### Structuurplan Deventer 2025

Het Structuurplan 'Deventer 2025: synergie van stad en land' is in april 2004 vastgesteld door de raad. In het Structuurplan Deventer 2025 wordt de ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 van de gemeente beschreven. Het plan geeft in grote lijnen aan waar in de toekomst gewoond en gewerkt zal worden, maar ook waar ruimte is voor natuur, recreatie en landbouw. Het Structuurplan Deventer 2025 vormt de basis voor andere structuurvisies en voor bestemmingsplannen.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het herbestemmen van kleine delen grond als gevolg van een grondruil. Op dergelijke kleinschalige ontwikkelingen is de structuurvisie niet op van toepassing.

#### Het Groenbeleidsplan

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het herbestemmen van kleine delen grond als gevolg van een grondruil. Een stukje openbaar groen wordt betrokken bij de woonkavel en een stukje van de woonkavel wordt toegevoegd aan het openbaar groen. Aangezien het om zeer kleine stukjes grond gaat worden de visie en de ambities uit het groenbeleidsplan niet geschaad.

### 3.2 Cultuurhistorie en Monumenten

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### ***Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten***

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Een nadere beoordeling van dit aspect kan buiten beschouwing worden gelaten.

#### ***Cultuurhistorische waarden***

Het plangebied kent geen cultuurhistorische waarden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 3.3 Archeologie

Naast de monumentale en cultuurhistorische waarden moeten ook de archeologische (verwachtings)waarden worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Dit is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007). Doel van deze wet is: "bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

#### ***Geomorfologie***

Het natuurlijk landschap van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit dekzand. De basis van het landschap wordt gevormd door een Pleistoceen rivierlandschap. Als gevolg van opeenvolgende sedimentatie en erosie door afwisselend wind en water is in het pleniglaciaal (73.000 – 12.500 BP) een terrassenlandschap ontstaan. In het laat glaciaal (12.500 – 10.000 BP) is over dit terrassenlandschap als gevolg van (vaak lokale) verstuiwing in de laatste ijstijd een pakket (jong) dekzand afgezet. Deze laag stuifzand vormde op de terrassen en in de oude rivier- en beekdalen kenmerkende ruggen en koppen, die goed geschikt waren voor akkerbouw. De overgangen van een hoger naar een lager gelegen gebied (de flanken van de dekzandruggen) werden vaak gekozen als nederzettingslocatie. De lager gelegen delen zijn veel minder intensief gebruikt, veelal als weide- of hooiland, en werden vaak pas in de volle of late middeleeuwen en nieuwe tijd bewoond.

#### ***Archeologische verwachtingswaarde***

Het plangebied heeft geen archeologisch verwachtingswaarde. Ook voorziet het plan niet in het verstoren van de ondergrond. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 3.4 Milieukwaliteitseisen

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;



- ecologie;
- duurzaamheid.

### **Wet milieubeheer/ Bedrijven en milieuzonering**

#### *Algemeen*

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De Staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure geeft richtafstanden voor twee verschillende omgevingstypen ('rustige woonwijk' en 'gemengd gebied').

#### *Onderzoek*

Het plangebied kan worden getypeerd als een stedelijke woonomgeving. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. De beoogde functiewijziging belemmert hierdoor geen bedrijven in de omgeving van het plangebied. Daarnaast vormt de beoogde functiewijziging geen belemmering voor de gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

#### *Conclusie*

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

#### **Bodem**

Voor zover bekend is de locatie niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor de ruimtelijke procedure is geen aanvullend bodemonderzoek nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **Geluid**

De voorgenomen planologische wijziging maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. In dit kader is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geluid 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.

Voor het aspect luchtkwaliteit heeft een beknopt onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van het onderzoek is bepalen of de voorgenomen ontwikkeling als 'niet in betekende mate' bijdragend (NIBM) aan de luchtkwaliteit ter plaatse kan worden beschouwd. Uit de NIBM-tool ([www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' al kan liggen bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Voor onderhavige ontwikkeling is helder dat de verkeersgenererende werking onder de 500 motorvoertuigen per etmaal zal blijven en daarmee niet noemenswaardig zal wijzigen door het veranderen van de bestemming. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate zal bijdragen.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de Verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

### **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 onbeschermde 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).

Binnen het plangebied kunnen, door het ontbreken van een bouwvlak, geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gevestigd. Hiermee bestaat geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **Ecologie**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen 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.

### **Gebiedsbescherming**

De beoogde ontwikkeling heeft geen enkele invloed op de wezenlijke kenmerken van beschermde natuurgebieden, zoals het Overijssels Netwerk Natuur (voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een

Natura 2000 gebied zoals de Rijntakken (Uiterwaarden IJssel).

### *Soortbescherming*

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor de ter plaatse aanwezige beschermde soorten. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **Duurzaamheid**

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadskantoor. Ook is een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm geïnitieerd samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of schept de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

### *Bouwrijp maken*

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

### *Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen*

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

### *Energie*

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);

- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. Wij willen de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

### 3.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

### 3.6 Waterhuishouding

#### *Watertoets*

De watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

#### *Relevant beleid*

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wgs.nl](http://www.wgs.nl). Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

#### *Watertoetsproces*

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het plan voorziet uitsluitend in een grondruil en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

#### *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.

*vastgesteld bestemmingsplan Duikerstraat 15 e.o.*

## Hoofdstuk 4      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 de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. Het betreft een aanpassing van het bestemmingsplan als gevolg van een grondruil die reeds heeft plaats gevonden en notarieel reeds is vastgelegd.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het voorliggende plan voorziet in een grondruil, waardoor er geen sprake is van een aangewezen bouwplan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### ***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***

Dit bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een grondruil, die geen negatieve ruimtelijk effecten heeft op zijn omgeving. Ook de ambtshalve technische aanpassingen van de verbeelding hebben geen ruimtelijke effecten op hun directe omgeving, omdat het slechts minimale technische aanpassingen van de verbeelding betreft om deze verbeelding in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

### ***Vooroverleg***

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg 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.

### ***Rijk:***

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie reageert vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen.

*Provincie:*

Dit plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier slechts gaat om een grondruil en minimale technische aanpassingen van de verbeelding. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

*Waterschap:*

Door het invullen van de digitale watertoet is het waterschap Groot Salland geïnformeerd over voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Uit het invullen van de digitale watertoets is gebleken dat er geen waterbelangen worden geraakt. Nader advies van het waterschap is dan ook niet noodzakelijk.



# **Planregels**

*vastgesteld bestemmingsplan Duikerstraat 15 e.o.*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Duikerstraat 15 e.o.', van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P306-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.4 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 *bebouwing:*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### 1.7 *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;

**1.8 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;

**1.9 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 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.14 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;

**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 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 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;

**1.21 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.22 dagrecreatie:**

diverse vormen van vrijetijdsbesteding in de openlucht in de tijd tussen zonsopgang en zonsondergang;

**1.23 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;

**1.24 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.25 extensieve dagrecreatie:**

vormen van dagrecreatie die niet zijn aan te merken als luidruchtig of druk, en individueel of in kleine groepjes plaatsvinden, zoals wandelen en natuurbeleving;

**1.26 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;

**1.27 gebouw:**

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

**1.28 hoofdgebouw:**

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

**1.29 intensieve dagrecreatie:**

vormen van dagrecreatie, niet zijnde extensieve dagrecreatie, die vanwege de geluidsproductie en/of het ruimtegebruik, dan wel de voorzieningen een effect hebben op de omgeving, zoals manifestaties, wijkactiviteiten en sportieve recreatie;

**1.30 kantoor:**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.31 landschapswaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

**1.32 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

**1.33 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

**1.34 overkapping:**

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

**1.35 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;

**1.36 prostitutie:**

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

**1.37 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.38 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:**

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

**1.39 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;

**1.40 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;

**1.41 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;

**1.42 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;

**1.43 wijziging:**

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



**1.44 woning/wooneenheid:**

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

**1.45 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;

**1.46 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.47 zorgwoning:**

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      de diepte van een aan- of uitbouw:**

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

### **2.4      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 3.4;
- d. in- en uitritten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - Hagenland';
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 3.3;
- h. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden en intensieve dagrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Hagenland'.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 3.2.2, in die zin dat een ondergeschikt gebouw mag worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
  2. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.
- b. in artikel 3.2.2, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Hagenland' gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud van het park kunnen worden gebouwd, met een inhoud van maximaal 100 m<sup>3</sup>.

### 3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de ter plaatse aanwezige landschaps- en natuurwaarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat:

- a. gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

### 3.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4.1 kan slechts worden verleend:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

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

### 3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Groen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Hagenland', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleg van groenvoorzieningen, die bepalend zijn voor de structuur van het parklandschap;
- b. afgraven, ophogen en egaliseren van gronden, alsmede het aanbrengen van groeven en drainage;
- c. het rooien of verwijderen van houtopstanden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. het aanleggen en/of verharderen van wegen of paden;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of telecommunicatieleidingen;

### 3.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de

- inwerkingtreding van het plan;
- c. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

### 3.5.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen ernstige afbreuk doen aan:

- a. het behoud, beheer en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden die eigen zijn aan de verschillende gebiedstypen;
- b. de ruige bermen;
- c. de waterhuishoudkundige situatie van het gebied.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. standplaatsen en warenmarkten;
- i. nutsvoorzieningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 4.3.1;
- j. watergangen en andere waterpartijen;
- k. bruggen, duikers en faunapassages;
- l. behoud van het bestaande tracé en profilering van de historische landwegen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

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

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Bevoegdheid**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 4.2.2, in die zin dat een ondergeschikt gebouw mag worden gebouwd ten behoeve van

een nutsvoorziening, mits:

1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
2. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 4.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

#### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

##### 4.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan conform het gestelde in artikel 8.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 5.5;

met de daarbij behorende

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangeduid;
- 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 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 5.2.2 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. hoofdgebouwen mogen plat worden afgedekt.

#### 5.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- c. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;



- d. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens mag
  - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

#### 5.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer mag dan 2 m bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige situatie en/of het behoud van karakteristieke waarden kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van gebouwen;
- b. de bouw- en goothoogte van gebouwen;
- c. de nokrichting en de dakhelling van kappen van gebouwen;
- d. de inhoudsmaat van gebouwen.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 5.2.3 onder a, in die zin dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. in artikel 5.2.3 onder a en e, in die zin dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' in die zin dat de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw 7,5 m mag bedragen, met dien verstande dat de vergunning alleen kan worden verleend:
  - 1. voor ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte;
  - 2. voor bebouwing op ten minste 2 meter achter de naar de weg gekeerde gevel.

#### 5.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie
- e. de woonsituatie.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Bevoegdheid**

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat:

- a. gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

### **5.5.2 Toepassingsvoorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.5.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeer- en parkeersituatie.

## **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      *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.

### **7.2      *Regels bouwverordening***

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van 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 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 het op de bestemming gerichte beheer 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 2 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 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 m<sup>2</sup> 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 van de woning te worden uitgeoefend.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Algemene afwijkingen**

Met een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan worden toegestaan dat:

- a. wordt afgeweken van de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. in afwijking van de bestemmingsregels het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. in afwijking van de bestemmingsregels bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

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 bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:
  1. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsvoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of 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.

*vastgesteld bestemmingsplan Duikerstraat 15 e.o.*



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

##### 11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunningen in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

##### 11.2.1 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.

##### 11.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1 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.

##### 11.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1 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.

##### 11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Duikerstraat 15 e.o.'.