

**Havenkwartier, Scheepvaartstraat8**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Algemeen	7
1.2      Ligging plangebied	7
1.3      Geldende bestemmingsplannen	9
1.4      Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1      Inleiding	11
2.2      Huidige en toekomstige situatie plangebied	11
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1      Inleiding	15
3.2      Europees- en rijksbeleid	15
3.3      Provinciaal en (boven)regionaal beleid	15
3.4      Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden</b>	<b>29</b>
4.1      Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	29
4.2      Milieu-aspecten	29
4.3      Leidingen en kabels	36
4.4      Waterhuishouding	36
4.5      Verkeer en parkeren	37
4.6      Sociale veiligheid	37
<b>Hoofdstuk 5      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>39</b>
5.1      Inleiding	39
5.2      Planopzet	39
5.3      Handhaving	42
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
6.1      Inleiding	43
6.2      Economische uitvoerbaarheid	43
6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
<b>Planregels</b>	<b>45</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>	<b>47</b>
Artikel 1      Begrippen	47
Artikel 2      Wijze van meten	53
<b>Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels</b>	<b>55</b>

Artikel 3	Gemengd - 1	55
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>59</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 5	Algemene bouwregels	60
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	64
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 10	Overgangsrecht bouwwerken	65
Artikel 11	Slotregel	66
<b>Bijlagen regels</b>		<b>67</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	67
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier	75
Bijlage 3	Staat van Horeca-activiteiten	79



# **Toelichting**



## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Algemeen**

AdVicus BV heeft op 16 juni 2014 een verzoek ingediend tot het wijzigen van het bestemmingsplan "Havenkwartier" met betrekking tot het perceel Scheepvaartstraat 8 te Deventer. Het plan is om op deze locatie de voormalige kofferfabriek te transformeren tot woon-werklocatie. In het gebouw komen circa 9 woon-werkunits. Het perceel kent in het moederplan "Havenkwartier" de bestemming 'Bedrijf'. Het plan past niet binnen deze bestemming. Het perceel in het plangebied is voorzien van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1'. Burgemeester en wethouders zijn (op grond van artikel 19.1 van de planregels) bevoegd om ter plaatse van deze aanduiding het gebied te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1'. In de planregels zijn hieraan voorwaarden verbonden. Om de ontwikkeling van de woon-werklocatie juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van deze bevoegdheid.

### **1.2 Ligging plangebied**

#### **1.2.1 Ligging**

Het plangebied is gelegen op het perceel Scheepvaartstraat 8 te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C, nummer 2086 (deels). Dit gebied is in onderstaande afbeelding aangeduid met een rood kader.



Ligging kadastrale perceel Scheepvaartstraat 8

Het plangebied "Havenkwartier, Scheepvaartstraat 8" wordt globaal begrensd:

- aan de oostzijde door de Scheepvaartstraat;
- aan de overige zijden door gemengde functies en braakliggende gronden;

De begrenzing van het plangebied "Havenkwartier, Scheepvaartstraat 8" is met een rood kader op de navolgende afbeelding weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.





Globale ligging en begrenzing van het plangebied "Havenkwartier, Scheepvaartstraat 8"

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Havenkwartier'. Dit bestemmingsplan is op 13 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 13 maart 2013 is 1e partiële herziening bestemmingsplan Havenkwartier vastgesteld.

Het beoogde plan is in strijd met deze bestemmingsplannen. Aan de gronden in het plangebied is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Op de gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven, zoals die zijn opgenomen in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier en bestaande bedrijven toegestaan. Een deel van het plangebied is aangeduid als 'karakteristiek'. Hierbij geldt het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden. Daarnaast zijn groen-, parkeer- en overige tot de bestemming behorende voorzieningen toegestaan. De maximale bouwhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt 7 meter. Het gehele plangebied is aangeduid als 'Geluidzone - industrie'. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

Het bestemmingsplan 'Havenkwartier' geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen. Het plan voor een woon-werklocatie kan ter plaatse gerealiseerd worden op grond van een wijzigingsbevoegdheid. Het gebied dat is aangeduid als

'Wro-zone - wijzigingsgebied1 ' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd - 1', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de bedrijfsactiviteiten zijn definitief beëindigd;
- de bodemkwaliteit is of wordt zodanig gemaakt, dat woonbebouwing kan worden toegestaan;
- op geen van de gevels van woningen, na voltooiing van de bouw, de geluidbelasting een overschrijding inhoudt van de ter plaatse maximaal toegestane grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder, tenzij de woonbebouwing is of wordt voorzien van dove gevels, in welk geval geen beperkingen uit hoofde van de Wet geluidhinder van toepassing zijn;
- voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid;
- de wijziging er niet toe leidt dat in onvoldoende mate is voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's;
- toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ertoe leidt dat:
  1. de regels van Artikel 5 Gemengd - 1 van toepassing zijn;
  2. de gronden die direct grenzen aan de bestemming 'Water' worden bestemd en ingericht als een openbare kade;
  3. de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1' van de betreffende gronden wordt verwijderd;
- de als 'karakteristiek' aangeduide panden worden gehandhaafd,
  1. tenzij is aangetoond dat handhaving redelijkerwijs niet kan worden geëist gezien de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie; een verzoek om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk dient daartoe vergezeld te gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het pand in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie; voorts dient gelijktijdig een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd voor het oprichten van vervangende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' die aantoonbaar in overeenstemming is met een cultuurhistorisch en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.
  2. Met betrekking tot het gestelde onder 1. winnen burgemeester en wethouders onafhankelijk cultuurhistorisch advies in alvorens omtrent de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen te beslissen.
  3. Met betrekking tot het gestelde onder 1. kunnen burgemeester en wethouders de verplichting opleggen tot het stellen van financiële zekerheid met betrekking tot de uitvoering van de omgevingsvergunning voor het oprichten van vervangende bebouwing (bankgarantie).
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 16 m bedragen met een incidenteel bebouwingsaccent van 60 m.

Het voorliggende initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor medewerking aan dit initiatief verleend kan worden (zie paragraaf 3.4.6 voor de toetsing). Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de herbestemming naar de gemengde woon-, werkfunctie planologisch mogelijk gemaakt. Om voornoemde functies ter plaatse van het plangebied in één passende bestemming onder te brengen is de bestemming 'Gemengd - 1' aan de gronden toegekend.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen (bouw)plan. In hoofdstuk 3 volgt het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogeheten randvoorwaarden, zoals archeologie, water en milieuhygiënische aspecten. Op basis van deze onderbouwing wordt duidelijk gemaakt waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de planopzet en de juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven.

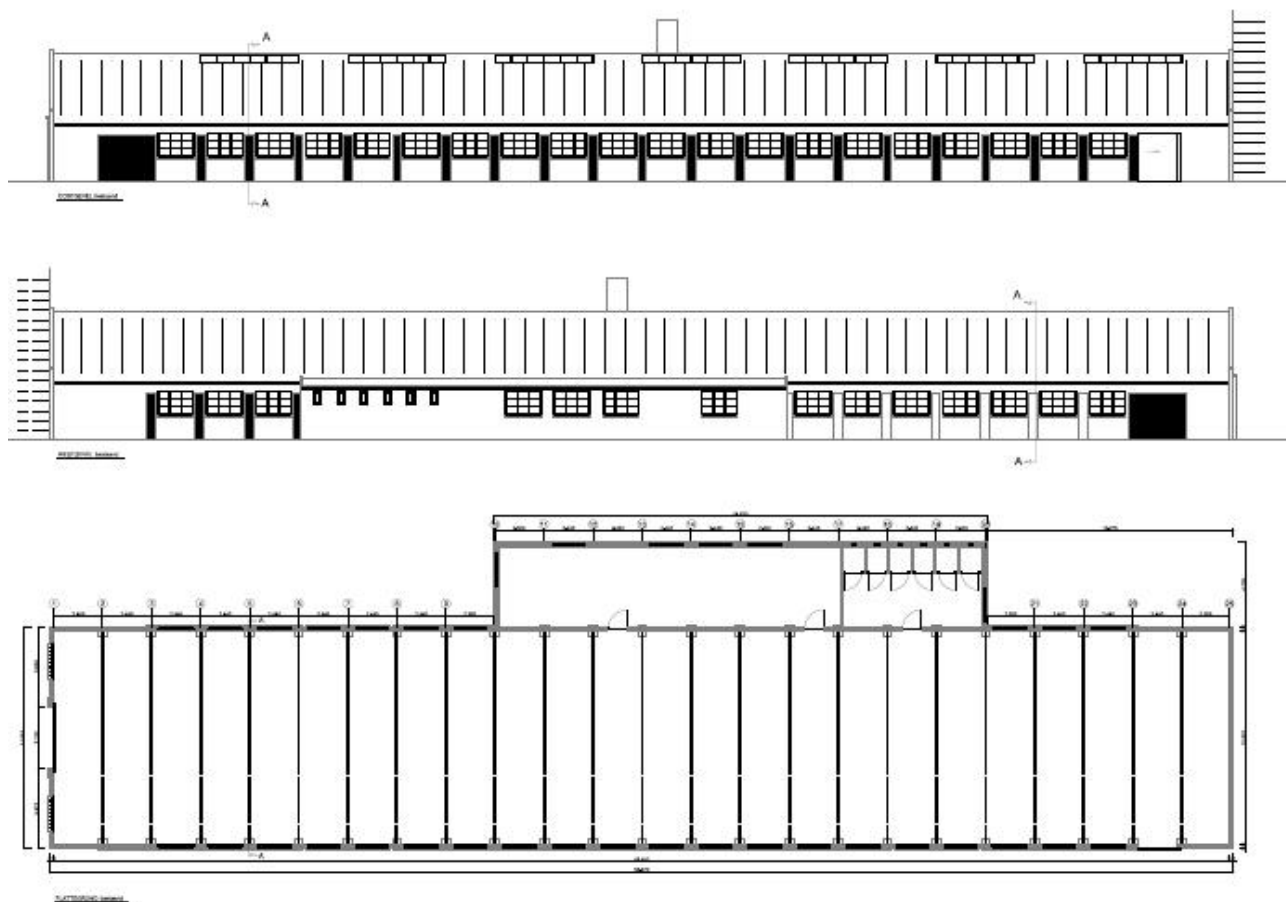
### 2.2 Huidige en toekomstige situatie plangebied

#### 2.2.1 Huidige situatie plangebied

De functies van de bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied vallen onder milieucategorie 1 en 2. Kenmerkend voor dit gebied is de aanwezigheid van kenmerkende en zeer diverse industriële panden, waaronder het beeldbepalende silocomplex met de Zwarte Silo, de hoge Silo, DAVO, Bodenloods en de Van de Berg & Co Loods. De loods in het plangebied heeft waarde door de eenvoud en lichtheid van de constructie en is derhalve in het geldende bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. Op de navolgende afbeeldingen is een overzicht gegeven van de huidige situatie in het plangebied.



Bestaande situatie in het plangebied "Havenkwartier, Scheepvaartstraat 8"

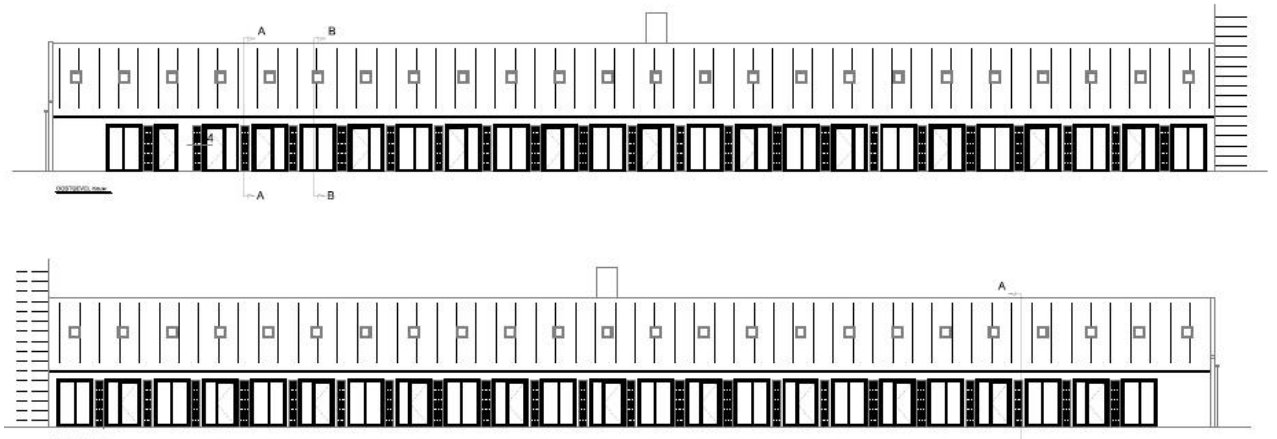


Bestaande situatie in het plangebied "Havenkwartier, Scheepvaartstraat 8"

## 2.2.2 Toekomstige situatie

In het moederplan "Havenkwartier" zijn voor het plangebied en haar omgeving ruimtelijke ambities opgesteld. Zo is een stedenbouwkundige visie opgesteld. De ontwikkeling in het plangebied is een van de vele ontwikkelingen in het Havenkwartier. Het plangebied valt op basis van het stedenbouwkundig plan in het deelgebied 'Zelf- en samenbouw'. Dit deelgebied heeft een gemengd karakter. Hierin zijn een aantal karakteristiek bestaande gebouwen aanwezig, maar is er ook ruimte voor nieuwbouw. In de visie ligt een grotere nadruk op de woonfunctie.

De ontwikkelaar is voornemens om in het plangebied een woon-werklocatie in bestaande bebouwing te realiseren. Deze ontwikkeling is in lijn met de visie voor het Havenkwartier. De locatie zal meerdere woon-werkunits huisvesten, waarbij het aantal circa 9 bedraagt. Voor het plan is nog geen definitief bouwplan opgesteld. Wel is een impressie uitgewerkt voor de beoogde situatie in het plangebied. Het casco van het gebouw blijft in haar huidige vorm behouden, zodat de karakteristieke waarde van het gebouw behouden blijft. In het geldende bestemmingsplan "Havenkwartier" zijn voorwaarden verbonden als gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid. Het plan is getoetst aan deze voorwaarden en voldoet hier aan (zie paragraaf 3.4.6).



Impressie toekomstige situatie in het plangebied "Havenkwartier, Scheepvaartstraat 8"

Impressie mogelijke toekomstige indeling voormalige kofferfabriek



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

In dit hoofdstuk is het relevante Europees, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Het betreft een overzicht van beleidsstukken die ruimtelijke dan wel functioneel relevant zijn voor het plan.

### 3.2    **Europees- en rijksbeleid**

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

### 3.3    **Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

#### 3.3.1    **Actualisatie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 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.

De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening. Conform de sturingsfilosofie van de provincie Overijssel zijn ontwikkelingen niet langer gebonden aan strikte voorschriften betreffende welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie biedt ruimte aan economische dynamiek en bevordert de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten staat de provincie voor het benutten van ontwikkeling en dynamiek voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling, zowel in de stedelijke als de groene omgeving, de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de speciaal opgestelde Catalogus Gebiedskenmerken bepalend zijn.

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

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat een beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. Deze onderbouwing hangt nauw samen met de beoordeling en afweging over de landschappelijke inpassing.

Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf zal daarop nader worden ingegaan.

#### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

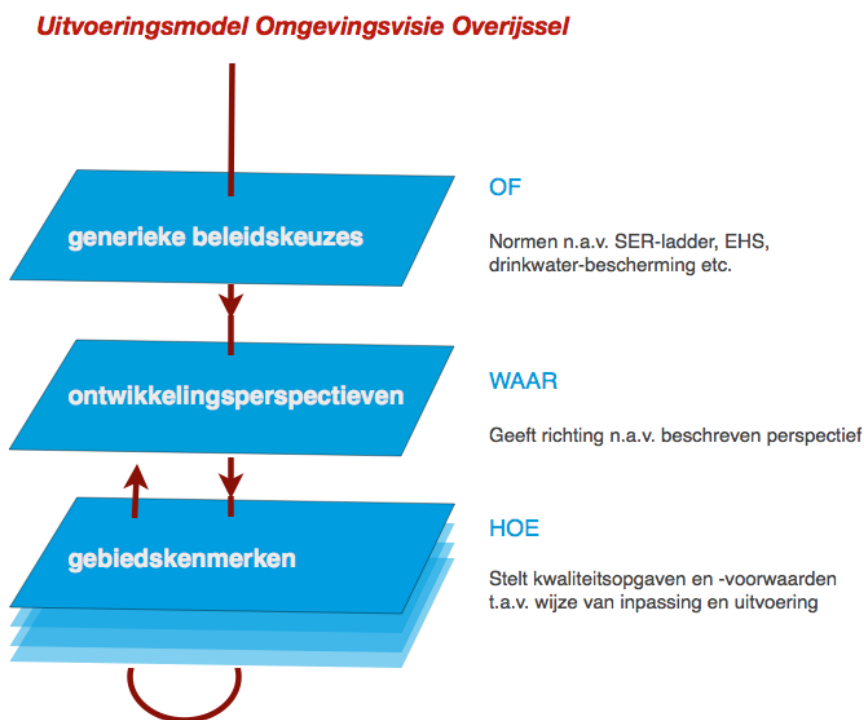
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Onderstaand figuur geeft bovenstaande schematisch weer.





### 3.3.2 Toetsing aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

#### Ruimtelijke ordening

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2013 ontstaat het volgende beeld.

#### Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4.2 Milieu-aspecten van dit wijzigingsplan, waarin uitgebreid op de diverse milieu- en omgevingsaspecten wordt ingegaan.

De realisatie van een woon-werklocatie betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. In artikel 2.1.3 van de verordening is het volgende opgenomen:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

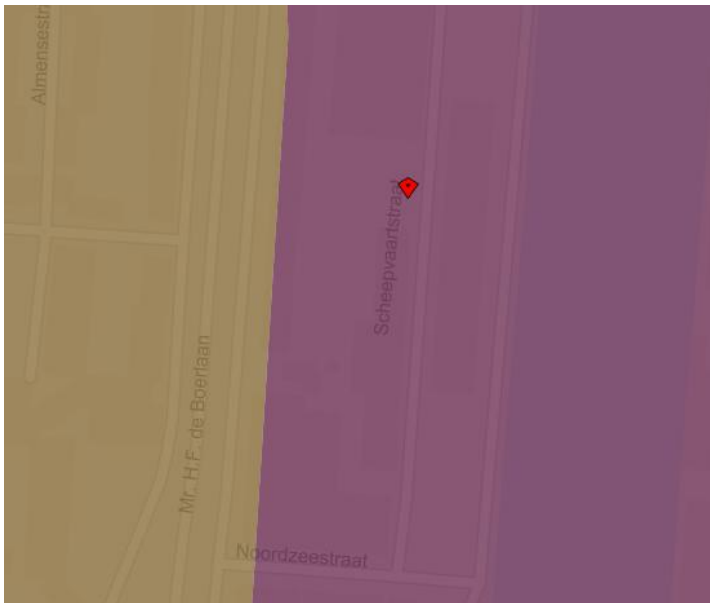
- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskennmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de herontwikkeling van het gebied wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het Havenkwartier en het voorzieningenniveau van Deventer. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is het

voorzittende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2013.

### Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel de ontwikkelingsperspectieven "Bedrijventerrein" en "Dekzandvlakte en ruggen". De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

### *Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn de twee hoofdthema's binnen de omgevingsvisie. Met ruimtelijke ontwikkeling moet, in verband met duurzaamheid, grote aandacht komen voor zuinig ruimtegebruik, wateropgave en een bijdrage aan de reductie van broeikasgassen.

Ruimtelijke kwaliteit moet vooral gewaarborgd worden door essentiële gebiedskenmerken (vermeld in de catalogus gebiedskenmerken) te koppelen aan nieuwe projecten en ontwikkelingen.

Uit deze twee hoofdthema's zijn ambities en keuzes voortgekomen. De ontwikkeling in het plangebied sluit goed aan op de ambitie voor 'steden als motor'. Steden als motor houdt in dat het van belang is om als stad een breed palet van diverse woon- en werkmilieus te hebben. Hierin is aandacht nodig voor verbindingen tussen mobiliteit, cultuurhistorie, kenniscentra en woon- en werklocaties.

De ontwikkeling in het plangebied draagt bij aan provinciaal beleid op veel terreinen, zoals de revitalisering van bedrijventerreinen, de stimulering van innovatie en werkgelegenheid, behoud van het cultureel erfgoed, differentiatie van woonmilieus en duurzaamheid. Dit wijzigingsplan toont in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dat de voornoemde functies zich verhouden tot haar omgeving.

### Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken is van belang dat de locatie is gelegen in verstedelijkt gebied. Dit

betekent dat de "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" buiten beschouwing kunnen blijven, aangezien de oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

#### *De "Stedelijke laag"*

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Bedrijventerreinen 1955 - nu". Bedrijventerreinen kenmerken zich als werk- of voorzieningengebieden, te onderscheiden in industriegebieden, meubelboulevards, kantorenparken en gemengde bedrijventerreinen. De verkaveling en inrichting is functioneel. De terreinen zijn slechts beperkt aangesloten op omliggende wijken en landschappen. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

Ter zake van de voorgenomen herontwikkeling wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die bijdraagt aan versterking van het voorzieningenniveau en woningaanbod en hiermee de leefbaarheid in het Havenkwartier. Geconcludeerd wordt dat het gebruik van de voormalige kofferfabriek als woonwerklocatie uitstekend past binnen de gebiedskenmerken van de "Stedelijke laag".

#### *De "Lust en Leisurelaag"*

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

### **3.3.3 Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid**

Op 1 juli 2009 is het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Dit meerjarenprogramma focust zich op de volgende 4 opgaven:

- de herstructurering van de (geïntariseerde) verouderde bedrijventerreinen (1.200 ha);
- het kwalitatief versterken van de overige bestaande bedrijventerreinen, mede om verdere veroudering en daarmee een nieuwe herstructureringsopgave, te voorkomen;
- monitoren van de planning en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen, op basis van de vastgestelde maximale behoefte in de provincie;
- borgen van de behaalde kwaliteit.

Onder herstructurering in het Meerjarenprogramma wordt verstaan: 'alle eenmalige ingrepen in het bedrijventerrein, die tot doel hebben de veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot het reguliere gemeentelijk onderhoud worden gerekend, gericht op een duurzame investering in de vitaliteit van bedrijventerreinen'.

In het programma staat centraal dat er een omslag gemaakt moet worden van 'zoeken naar ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen' naar 'sturen op het vernieuwen van bedrijventerreinen'. Met het uitbreiden van bedrijventerreinen wordt dus eerst gekeken of er inspanningen zijn/worden gepleegd, door eerst te kijken of er locaties zijn waar verouderde bedrijventerreinen verbeterd kunnen worden. Dit heeft prioriteit boven het zoeken naar ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen.

Het Havenkwartier, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt bij naam genoemd in het meerjarenprogramma 'Herstructureringsprojecten periode 2009 - 2015'. De provincie wil graag dat men zich richt op revitalisering en herprofilering. Het Havenkwartier in Deventer sluit aan op het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015, aangezien het bij deze opgave gaat om een verouderd bedrijventerrein dat geherstructureerd gaat worden. In het Havenkwartier is herstructurering noodzakelijk. Momenteel is namelijk sprake van veel leegstand. Het geheel maakt een verpauperde indruk. In tegenstelling tot de revitalisering van Bergweide krijgt het Havenkwartier echter ook een woonfunctie. Dit zal met name in de eerste en tweede havenarm het geval zijn. Onderhavige

ontwikkeling geeft invulling aan de herstructurering van het Havenkwartier. Hiermee is het gebruik van de voormalige kofferfabriek als woon-werkruimte in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het meerjarenprogramma.

### **3.3.4 Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel**

In het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

De watertoets is in het wijzigingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4. Deze watertoets is uitgevoerd aan de hand van de handreiking van het waterschap.

### **3.3.5 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)**

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

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

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

In Deventer en Zutphen concentreren de stedelijke inbreiding en herstructurering zich in de binnenstedelijke randzones, in combinatie met het herontwikkelen van specifieke locaties als het Havenkwartier en de naoorlogse wijken Keizerslanden en de Rivierenwijk in Deventer en Helbergen en de Mars, nabij het station in Zutphen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie in 9 woon-werkunits. De woonwerkunits in het gebouw worden gerealiseerd op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan "Havenkwartier" en sluiten op op de lokale vraag naar woningen voor versteviging van het voorzieningenniveau.

### **3.3.6 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2013 en verankerd in de Omgevingsverordening en de Regionale Structuurvisie, het provinciale waterbeleid, het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid en de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030'.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Ontwikkelingsplan Havenkwartier**

Het ontwikkelingsplan Havenkwartier toont de stapsgewijze ontwikkeling van het Havenkwartier tot een levendig gebied voor wonen, werken en cultuur. Het Havenkwartier krijgt de functie van een stedelijk bedrijventerrein als schakel tussen binnenstad en Bergweide. De werkgelegenheid is binnen dit gebied op dit moment bescheiden. Versterking van de werkgelegenheid is één van de doelstellingen van het ontwikkelmodel. In dit model gaat het om relevante bedrijvigheid/ werkgelegenheid en een specifieke locatie, beide met een minder traditionele opzet. De gemeente ziet voornamelijk kansen voor ambachten, creatieve industrie, showrooms, groothandel, adviesdiensten, ICT, gezondheid- en welzijnzorg. Gemeente pakt hierin een kaderstellende rol, de markt pakt de verdere ontwikkeling op. Het terrein wordt via het 'Vlaamse model' ontwikkeld. Dit model gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling met onder meer een doorontwikkeling van de broedplaatsen voor creatieve en culturele ondernemers en behoud en herbestemming van het cultuurhistorisch erfgoed.

### **3.4.2 Bedrijventerreinvisie Deventer (2011)**

In april 2011 is de bedrijventerreinvisie gemeente Deventer vastgesteld door het college van B&W. De bedrijventerreinvisie is opgesteld op verzoek van de provincie Overijssel. De provincie zet versterkt in op de herstructurering van verouderde terreinen en een zorgvuldige planning en programmering van eventuele nieuwe terreinen. Naast het verzoek van de provincie waren er voor Deventer nog een aantal redenen om de bedrijventerreinvisie op te stellen. Deze zijn:

- de ontwikkeling van bedrijvenpark A1;
- de planontwikkeling voor herstructurering van het Havengebied;
- het Economische Programmerings- en Ontwikkelings document (in Stedendriehoek verband) waarin afspraken zijn vastgelegd, die verder uitgewerkt dienen te worden;
- de uitkomsten uit de kwaliteitsscans Kloosterlanden en het Havenkwartier (inclusief Essentlocatie), waarin een aantal verbeterpunten is benoemd, maar die ook van toepassing zouden kunnen zijn op de overige bedrijventerreinen;
- het blijven faciliteren van bedrijven om zorg te dragen voor een stabiele, lokale economie en daarmee een goede werkgelegenheid;
- de toekomstvisie Deventer 2030.

De bedrijventerreinvisie onderbouwt de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief en geeft de ambitie op het gebied van de bedrijventerreinen kort samengevat als volgt weer:

'Het is de ambitie van Deventer om ook de komende jaren, ondanks de economische crisis en de veranderingen die daarmee gepaard gaan, de diversiteit aan bedrijvigheid en de toegevoegde waarde te behouden en waar mogelijk te vergroten. Het behoud van de waarden van de bestaande

bedrijventerreinen en de ontwikkeling van een nieuw bedrijvenpark A1 bieden de mogelijkheid deze ambitie te realiseren. Belangrijk hierbij is een nauwe samenwerking tussen de gemeente en Bedrijven Parkmanagement Deventer.'

Voor het behoud en verbetering van de kwaliteit van de bedrijventerreinen zijn in de visie de ambities, conclusies en aanbevelingen geformuleerd voor de periode 2011 - 2015. Een aantal noodzakelijke acties en werkzaamheden, die de kwaliteit van de bedrijventerreinen mede bepaalt, is al gepland voor eind 2010 en 2011. Dit betreft onder andere het opstellen van een strategische economische visie, de uitwerking van het ontwikkelingsplan Havenkwartier, het opstellen van uitgiftevoorwaarden voor het bedrijvenpark A1, regionale afstemming en de promotie van de Deventer bedrijventerreinen.

Daarnaast volgen uit de analyse van het bestaand beleid en de geconstateerde knelpunten 'actiepunten bedrijventerreinen', die de komende jaren uitgewerkt worden.

Het betreft de volgende vijf actiepunten:

1. Kwaliteitsimpuls Hanzepark; het opstellen van een verbeterplan voor het kantorengedebied Hanzepark (op bedrijventerrein Kloosterlanden) met aandacht voor onder andere. stedenbouw, bereikbaarheid, openbare ruimte.
2. Monitoring: drie-jaarlijkse monitoring gebruik en gebruikers bedrijventerreinen
3. Onderzoek stadsas; onderzoek naar gemeentelijk vervolg op pilotproject stadsas Deventer met aandacht voor de bedrijventerreinen.
4. Onderzoek naar mogelijke herontwikkeling private kavels.
5. Mogelijkheid van fondsvorming onderzoeken als voorbeeld voor meer verzakelijking op de Deventer bedrijventerreinenmarkt. Hoe meer private partijen betrekken bij het op orde houden of brengen van bedrijventerreinen in Deventer?

In het op 7 juli 2010 vastgestelde ontwikkelingsplan Havenkwartier Deventer is een plan van aanpak beschreven om het gebied te herstructureren. Het ontwikkelingsplan is niet een traditioneel herstructureringsplan, waarin alle projecten met bijbehorende planning en benodigde financiering vastliggen. Het plan gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling. Bewoners en ondernemers zijn en worden uitgedaagd te investeren in het Havenkwartier en krijgen daarvoor veel vrijheid. Het plan presenteert geen eindbeeld, maar is bedoeld om mensen en organisaties in beweging te zetten. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met dit beleid.

### **3.4.3 Gemeentelijk waterbeleid (2007)**

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

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

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

Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater. Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

Onderhavig plan betreft het wijzigen van functies op een binnenstedelijke herstructureringsopgave. Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande rioleringsvoorziening. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect waterhuishouding.

#### 3.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt is het ambitieniveau "Ruimte voor ontwikkeling" vastgelegd. Dit gebied is op de kaart "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" van de Omgevingsvisie externe veiligheid met de kleur blauw weergegeven.

Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico
Ruimte voor ontwikkeling (transportzone)	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp

Binnen dit plangebied wordt aan het ambitieniveau voldaan. In paragraaf 4.2.5 wordt dit nader onderbouwd.

#### 3.4.5 Woonvisie 2008+ (2009)

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

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

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

##### *Het plangebied*

Het Havenkwartier, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt gezien als de grootste kans voor functieverandering in het bestaande stedelijk gebied van Deventer. Het Havenkwartier is een functieveranderingslocatie met kans voor aantrekkelijke stedelijke woonmilieus, nadrukkelijk gecombineerd met wonen en werken. In het Havenkwartier ligt de beleidsdruk vooral op een verschuiving in het bouwprogramma naar meer grondgebonden wonen in hoge dichtheden (referentie:

Haveneilanden Amsterdam).

#### *Schets van de wijk*

Het havenkwartier is nu een bedrijventerrein met alleen wonen langs de mr. H.F. de Boerlaan. De ligging nabij het centrum en de goede aansluiting op het station en de A1, maken dit gebied tot een potentieel hoog kwalitatief woon- en werkgebied.

#### *Visie 2008+*

Ontwikkeling van het Havenkwartier krijgt prioriteit: een inbreidingslocatie die grote kwaliteit aan de stad Deventer kan toevoegen. Het Havenkwartier wordt een gemengd gebied, waarbinnen wonen, bedrijven en kantoren denkbaar zijn. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geeft invulling aan dit beleid.

#### *Aanknopingspunten voor het programma*

Voor het programma voor het Havenkwartier gelden als randvoorwaarden:

- ruimte voor stadswoningen;
- water gebruiken als woonkwaliteit: aan het water dus woonfuncties;
- in combinatie met particulier opdrachtgeverschap;
- ruimte voor woon-werk-combinaties. Broedplaatsfunctie behouden (ook startende ondernemers ruimte bieden).

Het huidige indicatieve programma vraagt om een accentverschuiving naar meer grondgebonden wonen (stadswoningen). Dit wijzigingsplan biedt een voldoende flexibel kader om het volkshuisvestelijke programma voor het Havenkwartier deels uit te voeren. Het volkshuisvestelijke concept voor het Havenkwartier is met name gericht op het stimuleren zelfbouw en kleinschalige projecten. Het planvoornemen past binnen de hierboven genoemde uitgangspunten. De woon-werkkavels in het plangebied vervullen een niche in de markt en zijn daarmee complementair aan de woningbouwprogrammering. De ontwikkeling in het plangebied is in lijn met het gemeentelijk woonbeleid.

### **3.4.6 Bestemmingsplan Havenkwartier**

#### *Voorwaarden en toetsing*

Bij voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan "Havenkwartier". In de wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden genoemd waaraan moet worden getoetst. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 19.1. In het navolgende is artikel 19.1 weergegeven, waarbij na elke voorwaarde toetsing plaats vindt. De tekst met betrekking tot de toetsing is cursief weergegeven.

Het gebied dat is aangeduid als 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd - 1', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsactiviteiten zijn definitief beëindigd;

*De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn beëindigd.*

- b. de bodemkwaliteit is of wordt zodanig gemaakt, dat woonbebouwing kan worden toegestaan;



*Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de gronden gericht zijn voor het beoogde gebruik.*

- c. op geen van de gevels van woningen, na voltooiing van de bouw, de geluidbelasting een overschrijding inhoudt van de ter plaatse maximaal toegestane grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder, tenzij de woonbebouwing is of wordt voorzien van dove gevels, in welk geval geen beperkingen uit hoofde van de Wet geluidhinder van toepassing zijn;

*Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting wordt overschreden. In het kader van het moederplan is al een hogere grenswaarden procedure vastgesteld. In dit kader wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarde. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.*

- d. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid;

*Uit onderzoek, dat is uitgevoerd in het kader van het moederplan "Havenkwartier", blijkt dat voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.2.5.*

- e. de wijziging er niet toe leidt dat in onvoldoende mate is voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's;

*Het toekomstig programma dat past binnen het bouwplan is in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernorm.*

- f. toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ertoe leidt dat:
  1. de regels van Artikel 5 Gemengd - 1 van toepassing zijn;
  2. de gronden die direct grenzen aan de bestemming 'Water' worden bestemd en ingericht als een openbare kade;
  3. de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1' van de betreffende gronden wordt verwijderd;

*De regels uit het moederplan "Havenkwartier" zijn van toepassing verklaard op onderhavig plan. Lid 2 is niet van toepassing op onderhavig plangebied en de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1' is in voorliggend wijzigingsplan komen te vervallen.*

- g. de als 'karakteristiek' aangeduide panden worden gehandhaafd;
  1. tenzij is aangetoond dat handhaving redelijkerwijs niet kan worden geëist gezien de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie; een verzoek om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk dient daartoe vergezeld te gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het pand in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie; voorts dient gelijktijdig een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd voor het oprichten van vervangende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' die aantoonbaar in overeenstemming is met een cultuurhistorisch en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.
  2. Met betrekking tot het gestelde onder 1. winnen burgemeester en wethouders onafhankelijk cultuurhistorisch advies in alvorens omtrent de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het

slopen te beslissen.

3. Met betrekking tot het gestelde onder 1. kunnen burgemeester en wethouders de verplichting opleggen tot het stellen van financiële zekerheid met betrekking tot de uitvoering van de omgevingsvergunning voor het oprichten van vervangende bebouwing (bankgarantie).

*Het gebouw in het plangebied is deels aangeduid als karakteristiek. De beoogde ontwikkeling voorziet uitsluitend in een interne verbouwing van het gebouw. Het karakteristieke pand blijft hierdoor behouden.*

- h. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 16 m bedragen met een incidenteel bebouwingsaccent van 60 m.

*De bestaande bouwhoogte in het plangebied wijzigt door het plan niet.*

*Conclusie voor het plangebied*

Het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan.

### **3.4.7 Visie Duurzaam Deventer (2009)**

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

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

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor een nieuw milieuprogramma. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente. Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd waarvoor extra inzet nodig is:

- klimaat;
- ecologie;
- afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is.

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

gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

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

#### *Conclusie voor het plangebied*

Bij een wijzigingsplan als het onderhavige spelen de hierboven genoemde speerpunten een minder grote rol. Het is ook niet mogelijk om bijvoorbeeld duurzaam materiaalgebruik in een wijzigingsplan af te dwingen. Wel kunnen de hier genoemde speerpunten als aandachtspunt meegegeven worden aan degenen die in het plangebied ontwikkelingen gaan uitvoeren.

### **3.4.8 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)**

Het Havenkwartier Deventer ligt volgens de welstandsnota in een gebied dat in ontwikkeling is. In dit gebied worden de ontwikkelingen getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan is een plan voor nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd. Beeldkwaliteitplannen hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen ook een toetsingskader voor welstand. In de beeldkwaliteitplannen worden vaak ook criteria geformuleerd voor de beoordeling van de inrichting van de openbare ruimte. De ontwikkeling in het plangebied voorziet in een functiewijziging van een bestaand pand. Het gebouw wordt uitsluitend intern verbouwd. In dit kader is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid uit het beeldkwaliteitsplan.

#### *Conclusie voor het plangebied*

Het planvoornemen past binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid en het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier Deventer.



## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

#### 4.1.1 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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een interne verbouwing van het bestaande gebouw. In dit kader worden de gronden in het plangebied niet geroerd. In dit geval betekent dit dat het verstoren van mogelijke aanwezige archeologische waarden is uitgesloten. Het uitvoeren van een nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.1.2 Cultuurhistorie

De kofferfabriek is een gebouw met cultuurhistorische waarde. Dit gebouw is in het geldend bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet uitsluitend in een interne verbouwing van de loods. Geconstateerd is dat het bouwplan de cultuurhistorische waarden van het pand respecteert. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast. Omdat er nog geen definitief bouwplan voorhanden is, is de aanduiding karakteristiek op de verbeelding gehandhaafd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouw zal een nadere toetsing plaatsvinden of de cultuurhistorische waarden in het plangebied gerespecteerd worden.

#### 4.1.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

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

### 4.2 Milieu-aspecten

Het onderhavige wijzigingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

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

#### 4.2.1 **Bedrijven en milieuzonering**

##### *Algemeen*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van een bedrijf op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. De ruimtelijke scheiding hierin 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 geeft richtafstanden voor twee verschillende omgevingstypen ('rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'). Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

De toekomstige functies in het plangebied worden bij planmaximalisatie volgens de VNG systematiek beschouwd als een categorie 2 bedrijf. Het maatgevende aspect is geluid. Gezien de ligging van het plangebied op een bedrijventerrein is het te rechtvaardigen dit gebied te beschouwen als omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand naar omliggende gevoelige bestemmingen is dan 10 meter. In de planopzet kan aan die richtafstand op alle plaatsen voldaan worden. Ten aanzien van het aspect industrielawaai is onderzoek uitgevoerd in het kader van het moederplan "Havenkwartier". Voor een nadere beschrijving van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2. De bedrijfsopzet voldoet aan de eisen conform het Activiteitenbesluit. Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende functies gelegen. De richtafstanden vallen echter niet over het plangebied.

##### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.2 **Geluid**

##### *Algemeen*

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat voor een wijzigingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

#### *Onderzoek*

Voor het plangebied geldt dat deze ligt in de invloedzone van wegen en industrieterreinen. Om deze reden wordt wegverkeerslawaaai en industrielawaai in de navolgende alinea's nader uitgewerkt. Het plangebied ligt niet in de invloedzone spoorwegen. Om deze reden wordt spoorweglawaaai in deze toelichting niet verder uitgewerkt.

#### Wegverkeerslawaaai

In de zin van de Wet geluidhinder is het plangebied te typeren als 'stedelijk gebied'. De zonebreedte langs de Mr. H.F. de Boerlaan / Zutphenseweg en de Hanzeweg is 350 meter. De zonebreedte langs de Industrieweg, Pothoofd en de Deensestraat is 200 meter. Wegen die geen wettelijke zone hebben en waarop de eisen van de Wet geluidhinder dus niet van toepassing zijn, zijn:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De wegen binnen het plangebied zijn 30 km wegen. De intensiteit op deze wegen is erg laag, zodat de geluidbelasting naar verwachting lager zal zijn dan 48 dB.

Conclusie is dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai beneden de waarde van 48dB blijft. Het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai kan daarmee achterwege blijven.

#### Industrielawaai

Het plangebied staat onder invloed van industrielawaai. Daarom is in het kader van het moederplan "Havenkwartier" akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelastingen op de nieuw te bouwen geluidgevoelige gebouwen. Dat onderzoek is een uitwerking van de rapportage "Milieu- en RO-aanpak Havenkwartier", definitief, (22 juni 2010). De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Havenkwartier Deventer, akoestisch onderzoek' (DHV registratienummer MD-AF2-111957/mk, versie 03). Conclusie uit dit onderzoek is dat de maximale grenswaarde industrielawaai op de gevel aan de Scheepvaartstraat grotendeels hoger is dan 48dB(A), maar lager dan 55dB(A). Op basis van het voornoemd onderzoek heeft het college van B&W op 9 mei 2012 een besluit Vaststelling Hogere Grenswaarde genomen inclusief hogere grenswaarden op de gevel van Scheepvaartstraat 8 als gevolg van Industrielawaai Bergweide tot 55dB(A). In dit kader is het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek en de vaststelling van een hogere grenswaarde niet meer noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

### **4.2.3 Bodem**

#### *Algemeen*

Voordat een wijzigingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

### Onderzoek

In augustus 2014 is op de locatie Scheepvaartstraat 8 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Envita (rapportnummer 204271-10/R01). De belangrijkste resultaten van het bodemonderzoek zijn:

- In de bovengrond op het buitenterrein zijn zwakke tot sterke bijmengingen met slakken, puin, beton en/of ijzer aangetoond. In de ondergrond en ter plaatse van de in pandige boringen zijn zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging;
- Ter plaatse van het gebouw (in pandig) zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- Ter plaatse van het buitenterrein is in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de interventiewaarde. Daarnaast zijn nog licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PCB's aangetoond;
- In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en dichloorethenen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, vanuit bodemhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor het wijzigen van de functie van het gebouw. De gronden buiten de grenzen van het plangebied zijn wel verontreinigd, maar worden gesaneerd.

### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

#### 4.2.4 Luchtkwaliteit

##### Algemeen

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 ministeriele regelingen.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) knelpunten op. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO<sub>2</sub> van 200 µg/m<sup>3</sup> die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> (50 µg/m<sup>3</sup>) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO<sub>2</sub> wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde



vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen.

In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn voor het merendeel opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te bewerkstelligen. Daartoe is een pakket aan maatregelen opgenomen in het NSL: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost, d.w.z. binnen de gestelde termijn na verlening van derogatie door de EU.

#### *Onderzoek*

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner dan de NIBM-grens van 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is.

#### *Conclusie*

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

### **4.2.5 Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

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

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

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000) personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke

stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Verder kent de regelgeving op het gebied van externe veiligheidsrisico's de begrippen kwetsbare objecten, beperkt kwetsbare objecten, en geprojecteerd (beperkt) kwetsbare objecten. Om de verblijfplaats van mensen te toetsen in relatie tot de normstelling worden bouwwerken, hierbij objecten genoemd, ingedeeld in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Grofweg komt het onderscheid erop neer dat in kwetsbare objecten doorgaans grotere aantallen mensen aanwezig zijn en/of met een lage zelfredzaamheid zoals kinderen. In beperkt kwetsbare objecten zijn doorgaans minder mensen aanwezig en die mensen beschikken over een goede zelfredzaamheid. Kwetsbare objecten mogen niet binnen een 10-6 PR contour aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare objecten mogen dat onder voorwaarden wel. Het begrip geprojecteerd betekent in deze dat het bestemmingsplan de vestiging van het object toelaat. Het is dan nog niet fysiek gerealiseerd. Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven en installaties is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen Wet milieubeheer, voor hogedrukaardgasbuisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen, voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

### *Onderzoek*

Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Buiten het plangebied bevindt zich één bedrijf waarvan het invloedsgebied van de risicobronnen (1% letaliteit) binnen dat bedrijf reikt tot in het plangebied. Het betreft het bedrijf Akzo Nobel polymer & functional chemicals gevestigd aan de Zutphenseweg 10, waarvan het 1% lethaliteitsgebied van de opslag van de stoffen fosfortrichloride (PCl<sub>3</sub>) en chloor (Cl<sub>2</sub>) reiken tot in het plangebied. De overige risicovolle installaties van Akzo Nobel blijven met hun invloedsgebied ruim buiten het plangebied. Ook de invloedsgebieden van andere risicobronnen, zoals vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel, hogedruk aardgasbuisleidingen, LPG tankstations en andere bedrijven met gevaarlijke stoffen blijven buiten de bebouwingsmogelijkheden van het plangebied. Deze risicobronnen worden daarom buiten beschouwing gelaten.

In het kader van het bestemmingsplan Havenkwartier is het aspect externe veiligheid nader onderzocht. De voorgenomen ontwikkeling is destijds al meegenomen (studentenwoningen) in de kwantitatieve risicoanalyse (QRA). De QRA is destijds als worst case situatie doorgerekend. Dat nu in het plangebied 9 woon-werkunits in plaats van studenten woningen komen geeft een ondergeschikte wijziging in de bevolkingsaantallen. Aangezien de QRA van het Havenkwartier is doorgerekend met hoge aannames, is deze nog steeds toepasbaar voor onderhavig plan. Ook het gebruikte rekenmodel voldoet nog aan de eisen.

### *Bereikbaarheid*

De opslag van fosfortrichloride en de mogelijke opslaglocatie voor chloorgas zijn voor de hulpdiensten bereikbaar via twee routes. Via de Hanzeweg en via de Mr HF de Boerlaan. Dit zijn relatief korte routes. Mocht de windrichting of de omvang van het gebied dat moet worden afgezet problematisch zijn, dan zijn er meerdere mogelijkheden om de risicobronnen te bereiken, onder ander via de Zweedsestraat of via de Zutphenseweg. Het terrein van Akzo Nobel is aan de zuidzijde ook via de Teugseweg voor de hulpdiensten bereikbaar gemaakt. De aanrijroutes maken onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur waarop geen snelheidsbelemmerende maatregelen aanwezig zijn. Ook de Teugseweg is vrij van snelheidsbelemmerende maatregelen. Door de alternatieve aanrijroutes neemt de aanrijtijd toe.

Het plangebied is aan de meester HF de Boerlaan en aan de Hanzeweg vanuit verschillende windrichtingen tweezijdig bereikbaar voor de hulpdiensten. De verschillende aanrijroutes zijn vrij van snelheidsbelemmerende maatregelen.

#### *Zelfredzaamheid*

Het gehele plangebied is voorzien van voldoende sirenedekking, zodat de alarmering op de locatie goed hoorbaar is. De bestemming binnen het plangebied maken wonen en bedrijvigheid mogelijk. Medewerkers van bedrijven en bewoners van (bedrijfswoningen) worden aangemerkt als mensen met een normale tot hoge zelfredzaamheid. Bestemmingen met mensen met een lage zelfredzaamheid zijn uitgesloten. Zoals al onder het kopje bereikbaarheid beschreven is het plangebied goed ontsloten en daarmee goed te ontvluchten in verschillende windrichtingen.

#### *Eindafweging resteffect*

Het bepalende scenario op het gebied van externe veiligheid voor dit plangebied is lekkage van de toxische vloeistof fosfortrichloride. Daarnaast is lekkage van chloorgas een belangrijk scenario. Deze stof bevindt zich echter al 20 jaar niet meer op het terrein van Akzo Nobel. Het opnieuw in gebruik nemen van de stof vergt een veiligheidsstudie en toetsing door het bevoegd gezag voor Akzo Nobel, de provincie. De Veiligheidsregio IJsselland voorziet voor beide stoffen een vergelijkbare aanpak voor de inzet van de hulpdiensten. Het bepalende resteffect, lekkage van fosfortrichloride met een afschermend waterscherm houdt de effectafstand (1% letaliteit) van die lekkage buiten het plangebied. Het scherm kan echter falen. De lokale brandweer voorziet dan in een mobiel waterscherm. Ook deze achtervang kan waarborgen dat er geen dodelijke slachtoffers kunnen vallen in het plangebied ten gevolge van deze lekkage van fosfortrichloride. Een mogelijk zwaar ongeval met de genoemde stoffen blijft binnen de hulpverleningscapaciteit van de Veiligheidsregio IJsselland. De risicobron en het plangebied zijn goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De aanrijtijden voor de hulpdiensten naar de risicobron en het plangebied zijn kort. Het aantal mensen dat het plangebied moet ontvluchten is beperkt. Binnen het plangebied zijn geen bestemmingen waar zich mensen met een lage zelfredzaamheid bevinden. De ontvluchtbaarheid van het gebied zijn geoptimaliseerd. Het berekende groepsrisico blijft ongewijzigd door de ontwikkeling van het gebied. Het plan voldoet aan het gestelde ambitieniveau in de Omgevingsvisie externe veiligheid van de gemeente Deventer en aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico en blijft onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Daarbij wordt opgemerkt dat het groepsrisico in toekomst nog afneemt, doordat de Akzo eind 2016 vertrekt uit Deventer. Daarmee vervalt fosfortrichloride als risicobron.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

### **4.2.6 Ecologie**

#### *Algemeen*

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan.

De Natuurbeschermingswet 1998 gaat uit van gebiedsbescherming. Aangewezen gebieden, Natura 2000-gebieden, worden door deze wet beschermd. Daarbij heeft de wet externe werking. Dit betekent dat ontwikkelingen buiten het beschermde gebied die van invloed kunnen zijn op het gebied zelf en de beschermde soorten daarin ook onder de wet vallen. Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied en daar vlak naast dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet 1998. Het is

noodzakelijk om voorafgaand aan grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten te maken, om duidelijkheid te verkrijgen in het voorkomen van de beschermde soorten en de mogelijke effecten daarop door de geplande ingrepen. Indien nodig dient er een vergunning voor de activiteiten te worden aangevraagd bij de provincie Overijssel, het bevoegd gezag.

Van toepassing is ook de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet gaat uit van soortbescherming en voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland.

#### Gebiedsbescherming

Gezien de ligging op het bedrijventerrein Havenkwartier en de aard en omvang van de ruimtelijke ingrepen wordt ingeschat dat er geen negatieve effecten optreden op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden (oftewel Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

#### Soortenbescherming

In het kader van het bestemmingsplan Havenkwartier is door BügelHajema voor DOCH2O uit 2012 een natuurtoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat het gebouw in het plangebied niet geschikt is voor vleermuizen en andere soorten zijn niet te verwachten. In dit kader is het niet noodzakelijk om een nader onderzoek uit te voeren.

#### *Conclusie*

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

### **4.3 Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen.

### **4.4 Waterhuishouding**

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 op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Het bestemmingsplan maakt een woon-werklocatie mogelijk doormiddel van een functiewijziging en een interne verbouwing. Het verhard oppervlakt en de afvoer van het hemelwater wijzigen niet. In de huidige situatie is het plangebied gerioleerd middels een gescheiden stelsel. De hemelwaterafvoer van de tegenover gelegen Bodenloods gaat over het maaiveld naar een goot in de straat. Middels de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is voor de locatie bepaald welke watertoetsprocedure (geen belang, korte- of normale procedure) doorlopen moet worden voor het plangebied. Hieruit is gebleken dat voor de locatie geen watertoets doorlopen hoeft te worden. Het plan heeft daarmee geen waterhuishoudkundig belang.

#### *Conclusie*

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

#### 4.5 Verkeer en parkeren

Uitgaande van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte van de ontwikkeling 12 parkeerplaatsen. Rekening houdend met de parkeerdruk van de vorige bestemming is sprake van een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving met 8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein kan hier slechts ten dele (2 parkeerplaatsen) in worden voorzien. In het plan Havenkwartier zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om deze verhoging van de parkeerdruk (6 parkeerplaatsen) in voldoende mate op te vangen. De aanvrager betaalt hiervoor een parkeerbijdrage.

De omvang van de ontwikkeling (9 woon-werkunits) is dusdanig gering dat de invloed op de verkeersstromen zeer beperkt zal zijn (max. 50 vgt/etmaal).

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.6 Sociale veiligheid

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

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

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



## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de ontwikkeling van 9 woon-werkunits. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek.

### 5.2 Planopzet

#### 5.2.1 Algemeen

In het bestemmingsplan Havenkwartier is in artikel 19.1 van de planregels opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het gebied dat is aangeduid als 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1'. In dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze bevoegdheid. De regels uit het moederplan zijn in dit wijzigingsplan overgenomen en bevatten een directe bouw- en gebruikstitel.

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

## 5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

### *Bestemmingsvlak*

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

### *Bouwvlak*

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

### *Bouwperceel*

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

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

### *Woning*

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



### **5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Algemeen*

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

#### *Enkelbestemmingen*

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

#### Bestemming 'Gemengd - 1'

De bestemming Gemengd - 1 is bestemd voor bedrijven, beroeps- of bedrijfsuitoefening, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoor, verkeer en verblijf, wonen, behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', voorzieningen ter ontsluiting, groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, en bij één en ander behorende tuinen, erven, parkeer- en overige voorzieningen. De maximale bouwhoogte ter plaatse van het plangebied is 7 meter.

### **5.2.4 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.

### **5.2.5 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.

### 5.3 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 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 § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

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

Het onderhavige wijzigingsplan betreft een de realisatie van 9 woon-werkunits. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### 6.3 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 wijzigingsplan zijn betrokken.

#### *Inspraak*

Dit wijzigingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan is overeenkomstig het vastgesteld ruimtelijk beleid. Het past binnen de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vastgestelde en inwerking getreden bestemmingsplan 'Havenkwartier' en 'Havenkwartier, 1e partiële herziening'. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-wijzigingsplan.

*Vooroverleg*

De resultaten van het vooroverleg worden te zijner tijd opgenomen in deze paragraaf.

# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*

het wijzigingsplan Havenkwartier, Scheepvaartstraat 8 met identificatienummer NL.IMRO.0150.W017-VG01 van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *wijzigingsplan*

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

#### 1.3 *bestemmingsplan*

het bestemmingsplan Havenkwartier met identificatienummer NL.IMRO.0150.D133-VG01 van de gemeente Deventer en de 1e partiële herziening bestemmingsplan Havenkwartier met identificatienummer NL.IMRO.0150.D133a-VG01 ;

#### 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*

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

#### 1.7 *bebouwingspercentage*

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het niet tot een bouwvlak behorend terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.8 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

**1.9 bestaand gebruik**

gebruik, zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;

**1.10 bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, gebouw, plaats, omvang, inhoud**

goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, gebouw, plaats, omvang, inhoud, zoals die of dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;

**1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bijgebouw**

een gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, behorende bij een woning, dat uitsluitend indien het aan de woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat, mag worden gebouwd en gebruikt voor bewoning;

**1.14 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 en het vergroten van een standplaats;



**1.15 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

**1.16 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bouwwerken zijn toegelaten;

**1.18 bouwvlak**

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

**1.19 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.20 bruto vloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

**1.21 cultuur en ontspanning**

het al dan niet bedrijfsmatig aanbieden van op cultuur en ontspanning gerichte activiteiten, niet zijnde bioscopen, bowlingbanen, casino's, sauna's en/of speeltuinen;

### **1.22 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 overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;, waarbij de detailhandel voldoet aan het economisch cluster of aanvullend is aan de hoofdfunctie van het bedrijf of aanvullend is aan het aanbod in de gemeente;

### **1.23 dienstverlening**

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

### **1.24 dove gevel**

een bouwkundige constructie,

- die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB respectievelijk 35 dB(A), dan wel;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

### **1.25 economisch cluster**

bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van mode, grafisch ontwerp, gaming, architectuur, marketing en/of nieuwe media; de niet- dagelijkse artikelensector, dan wel creatieve en experimentele bedrijvigheid in de hoofdsectoren:

- a. kunsten;
- b. (nieuwe) media en entertainment, zoals gaming;
- c. creatieve zakelijke dienstverlening, zoals architectuur en marketing;
- d. ambachtelijke bedrijvigheid voor zover artistieke vaardigheden en unieke inhoud voorop staan, zoals mode en grafisch ontwerp;

### **1.26 gebouw**

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

**1.27 geluidgevoelige objecten**

gebouwen die dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld bij of krachtens de Wet geluidhinder;

**1.28 hoofdgebouw**

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

**1.29 horecabedrijf**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**1.30 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.31 karakteristiek**

gebouwen die op basis van de volgende criteria gewaardeerd zijn als karakteristiek:

- a. gebiedseigen, industriële verschijningsvorm, refererend aan het havengebied;
- b. herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- c. architectuur en cultuurhistorische waarde.

**1.32 leefomgeving Havenkwartier Deventer**

een stedelijke leefomgeving met een onconventionele en patroon doorbrekende mix van wonen, werken en cultuur;

**1.33 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening die naar aard en omvang in overeenstemming zijn met de leefomgeving Havenkwartier Deventer;

**1.34 onderkomen**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, als ook een tent;

**1.35 overbouwing**

een boven de tweede bouwlaag uitspringend bouwdeel van een woning;

**1.36 peil**

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:  
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:  
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

**1.37 seksinrichting**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:

### **2.1      *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;

### **2.2      *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;

### **2.3      *de inhoud van een bouwwerk***

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

### **2.4      *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 Gemengd - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijf, waaronder uitsluitend is begrepen:
  1. bedrijvigheid die is opgenomen in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier met dien verstande dat de verwijzing naar de categorie-indeling A. B. of C. niet van toepassing is;
  2. beroeps- of bedrijfsuitoefening die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangeduid als milieucategorie 1 of beroeps- of bedrijfsuitoefening die daarmee, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs gelijk kan worden gesteld;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca, van categorie 2b, 3a en 3b conform de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. kantoor;
- h. verkeer en verblijf, waaronder tevens een gebouwde parkeervoorziening is begrepen, alsmede standplaatsen en warenmarkten;
- i. wonen;
- j. behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'
- k. voorzieningen ter ontsluiting;
- l. groenvoorzieningen;
- m. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, en
- n. bij één en ander behorende tuinen, erven, parkeer- en overige voorzieningen.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. buiten de aanduiding 'bouwvlak',

- gebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijk bebouwingspercentage van maximaal 10% van het bestemmingsvlak, met inachtneming van een minimale afstand tot de aangeduide bouwgrenzen van 5 m;
  - een ondergrondse parkeervoorziening mag worden gebouwd tot een maximale diepte van 3,5 m;
  - één of meer tussenleden zijn toegestaan, waarvan de hoogte, gemeten vanaf peil tot de basis, minimaal 5 m bedraagt.
- b. op de gevels van woningen mag, na voltooiing van de bouw, de geluidbelasting geen overschrijding inhouden van de ter plaatse maximaal toegestane grenswaarden bij of krachtens de Wet geluidhinder, tenzij de woonbebouwing is of wordt voorzien van dove gevels, in welk geval geen beperkingen uit hoofde van de Wet geluidhinder van toepassing zijn;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 14 m bedragen, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 20 m.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, nadere eisen te stellen aan de situering van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' teneinde de bebouwing in een compacte eenheid te situeren, voor zover dit noodzakelijk is te achten voor een cultuurhistorisch en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.

### **3.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 8 van de Bouwverordening, is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### **3.4.1 Uitzondering Sloopverbod**

Het sloopverbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. waarvoor eerder een vergunning is afgegeven;
- c. die in redelijkheid kunnen worden aangemerkt als zijnde van ondergeschikte aard en omvang, zodat een significante negatieve invloed op de als 'karakteristiek' aangeduide bebouwing niet aannemelijk is;
- d. waarvoor is aangetoond dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist gezien de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie; een verzoek om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk dient daartoe vergezeld te gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het pand in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie; voorts dient gelijktijdig een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd voor het oprichten van vervangende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' die aantoonbaar in overeenstemming is met een cultuurhistorisch en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.
- e. Met betrekking tot het gestelde onder c. en/of d. winnen burgemeester en wethouders onafhankelijk cultuurhistorisch advies in alvorens omtrent de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen te beslissen.
- f. Met betrekking tot het gestelde onder e. kunnen burgemeester en wethouders de verplichting



opleggen tot het stellen van financiële zekerheid met betrekking tot de uitvoering van de omgevingsvergunning voor het oprichten van vervangende bebouwing (bankgarantie).

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Voor de tot de bestemming behorende gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de bruto vloeroppervlakte van de doelen dienstverlening en/of kantoor bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat bij een bruto vloeroppervlakte vanaf 500 m<sup>2</sup> deze doelen uitsluitend ten dienste staan van het economisch cluster;
- b. de bruto vloeroppervlakte van het doel detailhandel bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de doelen als genoemd in lid 5.1.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 bruto vloeroppervlakte**

- a. bij een omgevingsvergunning kan, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 onder a. en worden toegestaan dat bij een bruto vloeroppervlakte vanaf 500 m<sup>2</sup> de doelen dienstverlening en/of kantoor niet of niet geheel ten dienste staan van het economisch cluster, mits zij naar aard en omvang in overeenstemming zijn met hetgeen het plan verstaat onder de leefomgeving Havenkwartier Deventer;
- b. bij een omgevingsvergunning kan, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 onder b. en worden toegestaan dat een bruto vloeroppervlakte van het doel detailhandel tot 2.500 m<sup>2</sup> per bouwperceel wordt gebruikt voor detailhandel in de dagelijkse dan wel de niet-dagelijkse goederen mits dit naar aard en omvang in overeenstemming is met hetgeen het plan verstaat onder de leefomgeving Havenkwartier Deventer of aanvullend is aan het aanbod in de gemeente.



## **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      *Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages***

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

## **Artikel 6      Algemene aanduidingsregels**

### **6.1      *Geluidzone - industrie***

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

### **6.2      *Bouwregels***

#### **6.2.1    *Bouwen ten behoeve van de ter plaatse voorkomende bestemming***

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie - niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen, dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies, tenzij wordt voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is in ieder geval ook:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Algemene ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 100 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plank kaart is aangegeven, niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 40 m vanaf peil, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld, dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht bouwwerken

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.

##### 10.1.2 Afwijking vergroting bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van sublid 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 10.1.1, met maximaal 10%.

##### 10.1.3 Uitsluiting bouwwerken

Sublid 10.1.1 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.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 10.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 10.2.1, 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.

##### 10.2.3 Strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 10.2.1, 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.

##### 10.2.4 Uitsluiting gebruik

Sublid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan Havenkwartier, Scheepvaartstraat 8'.

## **Bijlagen regels**

### **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten**

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw	10	10	30	C	10	30		2
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30	C	10	30		2
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C	10	30		2
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C	10	30		2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10	50	D	3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10	50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	100	0	100	C	50	R 100		3.2
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50		3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50		10	50		3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:								
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30		10	50		3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C	10	100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C	10	100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C	10	100		3.2
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:								
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C	50	R 100		3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	50	0	100	C	50	R 100		3.2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30		2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C	30	100		3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30	100		3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	100	30	50		30	R 100		3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50		3.1



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100		10	100	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
23	19	-	AARDOLIE- /STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN							
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	R 100	3.2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100		50	R 100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50	R 100	D 3.2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	231	0	Glasfabrieken:							
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30	100	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30	100	3.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:							
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30	100	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:							
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100		10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:							
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100		50	R 100	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100		0	100	D 3.2



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2	
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven								
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R 100	3.2	
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R 100	3.2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100		30	100	3.2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100		30	R 100	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30	100	D 3.2	
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30	100	D 3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D 3.1	
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100		10	100	3.2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50		10	50	3.1	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	50		10	50	3.1	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30		10	30	2	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100		10	100	3.2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10	100	3.2	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10	10	1	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R 50	3.1	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2	
505	473	0	Benzineservisestations:								



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30		50	R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0		10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50		30	R	50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0		30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C	0		100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0		50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30		50	R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0		30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10		30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:								
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50		30		50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:								
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30		50		100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:								
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100		10		100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50		10		50	3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:								
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100		0		100	3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50		10		50	3.1
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30		10	R	100	D 3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10		30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100		30		100	3.2
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100		10		100	D 3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50		10		50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:								
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100		10		100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50		0		50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0		30	2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND							
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	0	0	100	C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	0	0	50	C	30	50	3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100		50	R 100	D 3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING							
9001	3700	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:							
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30	R 50	3.1
9002.2	382	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	382	A 4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1
9002.2	382	A 5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10		30	R 100	D 3.2
9002.2	382	A 7	- verwerking fotochemisch en galvanofval	10	10	30		30	R 30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2

## **Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier**

## Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier

		nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
30	26, 28, 33	-		

		nummer		CATEGORIE
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie, b.o. < 200 m2	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
40	35	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
50	45, 47	-		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	46	-		
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	A
5552	562		Cateringbedrijven	B
60	49	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-		



## **Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten**

## Bijlage 3

## Staat van horeca-activiteiten

### Categorie 1:

Grootschalige vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en meer) waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- categorie 1a: discotheken, dancings, nachtclubs;
- categorie 1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m<sup>2</sup>)

### Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken en
- categorie 2b: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, bodega's.

### Categorie 3:

Vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen. Categorie 3 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 3a. vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten
- categorie 3b. overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie