

Chw Oranjekwartier

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Chw Oranjekwartier

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.Chw016-VG02

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	3
Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten	9
Bijlage 3 Natuurinclusief bouwen	13

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage: Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
9101, 9102		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1

Nadere toelichting staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

1. Hoofdindeling

De tabel in bijlage 2 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij de bedrijfsindeling is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. De gegevens uit de tabel zijn afkomstig uit de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" van maart 2009.

2. Omgevingstypen

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

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied

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

- Gemengd gebied

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

3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

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

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

4. Geluid

Bij bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor geluid de letter C van "continu" aangegeven. Dat houdt in dat de meeste bedrijven in dat bedrijfstype continu -dag en nacht (evt. ook in de weekends)- die activiteiten uitoefenen die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau. Bij bepaling van de afstand voor geluid is rekening gehouden met "continu" in die zin dat de afstand voor een "continu bedrijf", dus met C, één stap (categorie) hoger is dan voor een vergelijkbaar niet-continu bedrijf.

Voorts is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor geluid de letter Z van "zoning" opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig zijn aangewezen in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), krachtens de Wet milieubeheer. Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of daarin niet worden uitgesloten, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

5. Gevaar

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

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

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

6. Index voor verkeersaantrekkende werking

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

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

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

7. Verklaring gebruikte afkortingen

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

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 2

Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1:

Grootschalige vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m² en meer) waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- categorie 1a: discotheken, dancings, nachtclubs;
- categorie 1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m²)

Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

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

Categorie 3:

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

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

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Het onderscheid tussen de categorieën wordt primair gebaseerd op de in het algemeen te verwachten effecten op het woon- en leefklimaat. Daarnaast speelt ook de omvang van het bedrijf en de vorm van exploitatie een rol.

Categorie 1:

In de 'zwaarste' categorie 1 zijn de te verwachten (negatieve) effecten het grootst. Er wordt op grond van de bedrijfskenmerken een verschil gemaakt tussen grootschalige (over)last gevende disco's/partycentra e.d. enerzijds (categorie 1a) en grootschalige moderne eet/drink/dansgelegenheden (1b) anderzijds. In Deventer blijkt een grens van ongeveer 200 m² bruikbaar om de mate van grootschaligheid te typeren. Opgemerkt wordt dat deze oppervlaktemaat alleen gehanteerd wordt voor bedrijven waar drankverstrekking hoofdzaak is of een combinatie van drankverstrekking met eten en dansen het concept en de exploitatie bepaalt.

Categorie 2:

In categorie 2 vallen de kleinschaliger 'traditionele' drankenverstrekkers (categorie 2a) en zaken waar hoofdzakelijk maaltijden (of overnachting) worden verstrekt (2b), zoals overwegend restaurants, hotels, pensions etc. In de laatste groep 2b treffen we qua oppervlakte zowel grotere als kleinere bedrijven. Het oppervlakte criterium speelt geen rol zolang drankverstrekking geen hoofdzaak is of nadrukkelijk onderdeel van het concept en de exploitatie is.

Categorie 3

Deze categorie omvat overige horeca bedrijven die in het algemeen geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, zoals horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten (als zelfstandige lunchrooms etc. in winkelgebied is categorie 3a) en winkel- en andere functies ondersteunende horeca die onderdeel uitmaken van de betreffende functie (horeca in musea, sportkantines, in buurthuizen, kerken etc. is categorie 3b).

Bijlage 3 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen in het Oranjekwartier

Inleiding

Natuurinclusief bouwen (NIB) is het oprichten van bouwwerken en het inrichten van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben bovenop de wettelijk vastgestelde mitigatie en/of compensatie maatregelen. In de afgelopen jaren zijn hiervoor in den lande talloze maatregelen in praktijk gebracht. Dit varieert van inbouw-gierzwaluwnestkasten en vleermuisverblijfplaatsen tot groene daken en vlindervriendelijke tuinen. De gemeente Deventer heeft besloten dat het NIB uitgangspunt moet zijn bij alle op te richten bouwwerken.

Oranjekwartier

Omdat niet alle locaties in Deventer gelijk zijn, is per project maatwerk vereist. Voor de herontwikkeling van het Oranjekwartier is een Checklist Natuurinclusief Bouwen opgesteld. Het accent ligt op de zogenaamde “Ambassadeursoorten” zoals deze voor Deventer zijn vastgesteld. Ambassadeursoorten zijn voor de streek kenmerkende soorten die extra aandacht kunnen gebruiken. Tevens is het zo dat als er voor deze soorten maatregelen getroffen worden er allerlei soorten in de buurt zijn die ook van dezelfde maatregelen profiteren. De ambassadeursoorten voor Deventer zijn: Huismus, Gierzwaluw, Das en Rietorchis. Ook voor vleermuizen is speciale aandacht. Elke suggestie in de checklist heeft een bepaalde puntentoekenning.

Vooralsnog richt de verplichting tot het natuurinclusief bouwen zich op nieuwbouw. Dit heeft als reden dat bij het nieuw bouwen van woningen er sprake is van een omgevingsvergunning waar de verplichting aan gekoppeld kan worden. Het renoveren van woningen kan veelal zonder omgevingsvergunning uitgevoerd worden. Het natuurinclusief renoveren wordt wel gestimuleerd, wordt niet via een verplichting afgedwongen.

In het Oranjekwartier worden circa 120 nieuwe woningen gerealiseerd. Het gebied wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar. Hierdoor is er sprake van één initiatiefnemer. De maatregelen hoeven dan ook niet per woning opgenomen te worden. Wel zullen de maatregelen in de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen moeten worden, waarbij ook aangegeven moet worden hoe de uit te voeren maatregelen beheerd worden, ook op langere termijn.

De maatregelen kunnen per woonblok uitgevoerd worden. Dit heeft als voordeel dat het mogelijk is om bijvoorbeeld een bepaald aantal ingebouwde nestkasten op een kopgevel te realiseren als dit de beste locatie is voor deze nestkasten. Voor de tussenwoningen kunnen dan minder maatregelen uitgevoerd te worden. Zo ontstaat er voor de initiatiefnemer meer flexibiliteit in de keuze voor het toepassen van maatregelen dan dat er per woning een bepaald aantal maatregelen wordt verplicht.

Een woonblok bestaat uit een rij aaneengebouwde woningen, onafhankelijk van het aantal woningen per rij.



Afbeelding: Indicatie van de woonblokken waarvoor de checklist Natuurinclusief bouwen kan worden toegepast.

Checklist Natuurinclusief Bouwen

In de checklist zijn diverse categorieën opgenomen waaronder weer diverse maatregelen zijn benoemd. De categorieën zijn onderverdeeld in 'kasten', 'tuin' en 'dak/gevel'. Het is wenselijk dat er maatregelen uit meerdere categorieën toegepast worden. Dit zorgt voor de nodige variatie aan te realiseren maatregelen in het gebied.

Ook voor de verschillende werkzaamheden (nieuwbouw of renovatie) is een onderscheid gemaakt. Dit onderscheid is gemaakt omdat niet alle maatregelen voor elk type woning of werkzaamheid geschikt zijn. Voor renovatie geldt dat de checklist gebruikt kan worden als handreiking, hiervoor geldt geen verplichting. Voor nieuwbouw geldt wel dat er een minimaal aantal punten behaald moet worden.

In kolom A zijn de punten opgenomen die per maatregel gescoord kunnen worden voor de nieuwe grondgebonden koopwoningen en kunnen vooral aan de kopse kant van de woonblokken gebruikt worden.

In kolom B zijn de punten opgenomen die per maatregel gescoord kunnen worden voor de nieuwe grondgebonden huurwoningen.

In de laatste kolom zijn de punten opgenomen die per maatregel gescoord kunnen worden voor de renovatie van woningen.

Per woonblok zullen 15 punten gescoord moeten worden. Dat is exclusief maatregelen die in de openbare ruimte genomen worden.

A = Nieuwbouw, koopwoningen (vooral kopse kant van het blok kan gebruikt worden)

B = Nieuwbouw, huur

C = Renovatie (advies, geen verplichting)

Maatregel	Punten per deelgebied		
	A	B	C
Categorie Kasten			
Drie nestelgelegenheden voor Huismussen per woonblok (aan de noordoost- zijde) op tenminste drie meter hoogte. In bestaande bouw kan dit aan de buitenzijde aangebracht worden, bij de nieuwbouw kan dit geïntegreerd worden. Binnen het woonblok kan deze maatregel ook twee keer toegepast worden; dan tellen de punten ook twee keer.	2	2	2
Drie nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen per woonblok (aan de noordoostzijde) op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroete te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten). In bestaande bouw kan dit aan de buitenzijde aangebracht worden, bij de nieuwbouw kan dit geïntegreerd worden.	2	2	2
Plaats een vogelvide bij de onderste rij schuine pannen van de bestaande bouw in plaats van vogelschroot.	2	2	2
Nestplaatsen (1 punt per nestplaats) creëren voor Spreeuwen.	1	1	1
Nestkasten plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden. In bestaande bouw kan dit aan de buitenzijde aangebracht worden, bij de nieuwbouw kan dit geïntegreerd worden.	2	2	2
Categorie Dak/Gevel			
Groen dak extensief (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen.	10	10	nvt
Groene gevel tot 10 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten.	5	5	5
Categorie Tuin			
Erfafscheiding maken die passeerbaar is voor kleine dieren (zoals egels) per tuin. Aan de zijde van elke aangrenzende tuin of gangpad een opening van 15x15 cm op maainiveau.	2	2	2
Categorie Overig			
Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben.	In overleg		