

Loo 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Europees- en rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie	23
4.1 Beheervisie	23
4.2 Nieuwe ontwikkelingen	25
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	27
5.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	27
5.2 Milieu-aspecten	29
5.3 Leidingen en kabels	35
5.4 Waterhuishouding	35
5.5 Verkeer en parkeren	37
5.6 Sociale veiligheid	37
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	39
6.1 Inleiding	39
6.2 RO Standaarden 2008	39
6.3 Planopzet	40
6.4 Handhaving	45
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	47
7.1 Inleiding	47
7.2 Economische uitvoerbaarheid	47
7.3 Resultaten inspraak	47
7.4 Resultaten vooroverleg	51

Planregels		55
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	64
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	65
Artikel 3	Agrarisch	65
Artikel 4	Bedrijf	66
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	68
Artikel 6	Horeca	69
Artikel 7	Maatschappelijk	71
Artikel 8	Tuin	73
Artikel 9	Verkeer	75
Artikel 10	Wonen	77
Artikel 11	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	79
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 13	Algemene bouwregels	84
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	87
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 17	Overgangsrecht	89
Artikel 18	Slotregel	91
Bijlagen bij regels		93
Bijlage 1	Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	93
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	95

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Deventer wil de komende jaren de bestemmingsplannen voor haar grondgebied herzien. Dit betekent dat alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd door middel van een 'wijkwijze aanpak'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de bebouwde kom van het buurtschap Loo. Het bestemmingsplan is deels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk.

In dit bestemmingsplan wordt één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Aan de Baarhorsterdijk wordt het mogelijk gemaakt om voor de Stichting Loo Creatief een bestaande, te kleine schuur te vervangen door een nieuwe schuur ten behoeve van opslag. Het weiland ten noorden van deze schuur wordt al sinds jaar en dag mede gebruikt als evenemententerrein. Dit gebruik wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied bestaat uit het buurtschap Loo. Loo ligt ten oosten van Bathmen, op de kruising van de wegen Looweg/Bettinkdijk en Baarhorsterdijk/Scheperboersweg.



Globale ligging plangebied "Loo 2009"

1.2.2 **Begrenzing**

Het plangebied van Loo betreft de bebouwing langs de wegen Looweg, Bettinkdijk, Baarhorsterdijk en Scheperboersweg. De grenzen van het gebied worden gevormd door de bebouwing langs deze wegen.



Begrenzing plangebied "Loo 2009"

1.3 **Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt 1 bestemmingsplan, welke ouder is dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan 'Loo 2009' vervangt het volgende bestemmingsplan:

- 'Loo 1977' vastgesteld 30 juni 1977, goedgekeurd 27 juni 1978

1.4 **Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro; in werking getreden op 1 juli 2008) geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te maken. Er geldt een overgangstermijn van 5 jaar waarbinnen gemeenten hun bestemmingsplanbestand actueel en digitaal dienen te krijgen (t.w. 1 juli 2013).

Daarnaast heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid in 2002. In het convenant 'De Ruimte op Orde', dat op 4 april 2002 tevens is ondertekend door de gemeente Deventer is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld.

Om er voor te zorgen dat aan de wettelijke verplichting en het convenant kan worden voldaan heeft de gemeente Deventer een plan van aanpak opgesteld om te zorgen voor een actueel en digitaal bestemmingsplanbestand in 2012/2013.

Daarbij ziet de gemeente de actualisatie van de bestemmingsplannen ook als een geschikte gelegenheid om een grotere mate van uniformiteit tussen de bestemmingsplannen onderling aan te brengen. Dit betreft zowel uniformiteit in de systematiek als in de planregels. Bovendien wordt gestreefd naar een vermindering van het aantal bestemmingsplannen (dat digitaal wordt ontsloten), waardoor een veelheid aan plannen en planvormen wordt voorkomen. De beperking van het aantal plangebieden vindt onder andere plaats door bundeling van ruimtelijk-functioneel gelijke gebieden.

1.5

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheer- en ontwikkelingsvisie die voor dit bestemmingsplan is ontwikkeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding en sociale veiligheid. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de (analoge) verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.2 De ontstaansgeschiedenis

Loo ligt in het oosten van de gemeente Deventer, ten noorden van de A1 en de Schipbeek, ten zuiden van de Oude Schipbeek. De kern is een verdichting van de landelijke bebouwing ter plaatse van een kruising van twee wegen (Looweg/Bettinkdijk en Baarhorsterdijk/Scheperboersweg). Dat het gaat om een kern wordt ruimtelijk ondersteund door de beslotenheid van Loo.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

In deze paragraaf worden de ruimtelijke en functionele structuur beschreven aan de hand van de verschillende functies die in het gebied voorkomen (in § 1.2.2 is een overzichtskaartje opgenomen).

2.3.1 *Ruimtelijke structuur*

In Loo is de voornaamste functie het wonen. Daarnaast bevinden zich er een basisschool, een café en is een aantal verenigingen actief. Het dorp is voor de basisvoorzieningen afhankelijk van Bathmen en Deventer.

Het dorp is ontstaan op de kruising van twee wegen, de Looweg/Bettinkdijk en de Baarhorsterdijk/Scheperboersweg.

De bebouwing heeft zich in de loop der tijd hier geconcentreerd waardoor een kern is ontstaan met enkele voorzieningen zoals een basisschool en een peuterspeelzaal. De bebouwing is in lintvorm opgezet, naar vier richtingen. De individualiteit van de panden wordt benadrukt in de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes, geringe hoogteverschillen, geringe hoekverdraaiingen en een verschillende mate van versiering. Tussen de oudere bebouwing komt zo nu en dan een nieuwere invulling voor. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit één bouwlaag met kap. Het plangebied bestaat uit circa 25 percelen.

2.3.2 *Functionele structuur*

2.3.2.1 *Het wonen*

Loo telt op 1 januari 2009 21 woningen, waarvan 13 vrijstaande en 6 twee-onder-één-kapwoningen. De totale verhouding huur/koop is 5/95.

2.3.2.2 *Bedrijven*

Binnen het plangebied Loo is een garagebedrijf aanwezig aan de Bettinkdijk tussen nummer 2 en 4.

2.3.2.3 *Horeca*

Aan de Bettinkdijk 2 is een bistro-bodega gevestigd. Voor het overige zijn geen horecavoorzieningen in het dorp.

2.3.2.4 *Maatschappelijke en sociale voorzieningen*

In Loo zijn een basisschool en een peuterspeelzaal gevestigd aan de Bettinkdijk 1. Verder is een schietvereniging in het dorp aanwezig aan de achterzijde van Baarhorsterdijk 18. Het weiland tussen de Baarhorsterweg en de Baarhorsterdijk wordt regelmatig gebruikt als evenemententerrein. In het zuidelijke deel van deze locatie wordt een nieuwe schuur opgericht ten behoeve van de Stichting Loo Creatief.

2.3.2.5 *Overige functies en voorzieningen*

In het plangebied zijn twee nutsvoorzieningen aanwezig. Deze worden als zodanig bestemd.

2.3.2.6 *Groen*

In Loo bevinden zich geen grote openbare groen gebieden. Toch heeft Loo een groen karakter door onder andere de tuinen rond woningen en de doorkijkjes naar het groene buitengebied. De bomen in de berm langs de Baarhorsterdijk en de Bettinkdijk zijn onderdeel van de landschappelijke lanenstructuur.

2.3.2.7 *Verkeer*

Loo bestaat in zijn geheel uit een verblijfsgebied. Alle wegen rondom Loo zijn erftoegangswegen met een bijbehorende maximumsnelheid van 60 km/u. In Loo zelf geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De wegen zijn zo ingericht dat er getracht wordt een natuurlijke snelheidsremming te waarborgen.

In Loo zijn er geen aparte fietspaden. Fietsers dienen gebruik te maken van de openbare weg. Rondom Loo zijn er wel verschillende vrijliggende fietspaden. Waaronder een fietspad richting Looërmark. Voor voetgangers zijn er in Loo enkele voetpaden, daar waar voetpaden ontbreken worden voetgangers geacht gebruik te maken van fietspaden of de openbare weg.

Loo heeft geen openbaar vervoer verbinding. De dichtstbijzijnde opstaphalte bevindt zich in Bathmen. Vanaf daar kan men richting Holten of Deventer.

Binnen het gebied is het parkeren niet gereguleerd. Er kan afwisselend geparkeerd worden op parkeerterreinen, in parkeerhavens, of op de rijbaan. De parkeernormen die hier gelden zijn gecategoriseerd in gebied III, overige gebieden van bijlage 14 van de bouwverordening.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 **Europees- en rijksbeleid**

3.2.1 ***Nota ruimte (2006)***

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

Een overzicht van de voornaamste doelen die het rijk hanteert, is in een bijlage aan de nota toegevoegd. De bij de nota behorende uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid behorende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod aan ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

De belangrijkste beleidslijn voor het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Deventer is de 'optimale benutting' hiervan. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering.

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

3.2.2 ***Europese Kaderrichtlijn Water (2000)***

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst wordt belangrijk gevonden in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan gereed, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

3.2.3 Het Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

Ruimtelijke ordening

Wonen

Een van de doelen uit de omgevingsvisie is het realiseren of behouden van aantrekkelijke, gevarieerde en voldoende woonmilieus voor iedereen die in Overijssel wil wonen. Hierbij gaat het om een voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag. De visie zet in op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

Vanwege de leefbaarheid van dorpen is het belangrijk dat gemeenten buiten de stedelijke netwerken woningen voor de lokale woningbehoefte realiseren en een basisniveau aan voorzieningen behouden.

Met gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt en in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt van gemeenten gevraagd om hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen.

Aangezien er in Loo geen ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn, is dit onderdeel van de Omgevingsvisie niet van toepassing.

Waterhuishouding

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse thema's: veiligheid, wateroverlast, watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap en betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen. In Loo zijn geen van deze thema's van toepassing aangezien er geen oppervlaktewater aanwezig is, er is geen sprake van mogelijke vormen van wateroverlast en het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts 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.

Ruimtelijke ordening

Wonen

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit geldt het principe van concentratie van stedelijke bebouwing. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken, voor Deventer is dit de Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte.

Daarnaast wordt sterk gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

Een essentieel element in de verordening is dat de gemeenten verplicht zijn om hun woningbouwplannen af te stemmen met de buurgemeenten. Basis voor deze afstemming zijn de gemeentelijke woonvisies.

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen opgenomen met betrekking tot wonen. Derhalve is de Omgevingsverordening op dit onderdeel op dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Waterhuishouding

De omgevingsvisie geeft regels voor het omgaan met water. Het gaat om regels en bepalingen voor zowel kwantitatief als kwalitatief omgaan met water.

De regels hebben onder andere betrekking op drinkwaterbescherming, watergebiedreservering en waterwinning. Geen van deze thema's is aan de orde binnen het plangebied Loo 2009.

3.3.3 *Het Waterbeheerplan 2010 -2015 Waterschap Rijn en IJssel*

Het waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Rijn & IJssel beschrijft het beleid voor alle taakgebieden. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak ze deze willen bereiken. Het gaat hierbij om onder andere het werken aan veilige dijken, een toekomstgericht watersysteem en samenwerking in de waterketen. Het waterschap Rijn & IJssel zet in haar aanpak in op ecologische kwaliteit en respecteert aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Waar mogelijk worden dijken en onderhoudspaden opengesteld voor recreatief gebruik. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd gaan worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

3.3.4 *Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (ontwerp)*

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) stellen gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' op. Het ontwerp van de visie heeft ter inzage gelegen tot en met 6 mei 2009. Verdere besluitvorming volgt najaar 2009.

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 werkomgeving, een sterke landbouw en het toeristische profiel. De visie biedt een regionaal kader, waarbij de programma's en projecten waar mogelijk lokaal worden gerealiseerd.

Verschillende typen kernen vragen om een verschillende aanpak, waarbij de dorpenvisies een belangrijke rol vervullen. Om jonge bevolking te binden is concentratie van gemeentelijke woningbehoeften in de grotere kernen nodig, evenals de bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt een goede verzorgingsstructuur gewaarborgd.

In de kleinere kernen wil de Stedendriehoek ruimte voor kleinschalige niet-hinderlijke bedrijvigheid beschikbaar houden. Verder moeten dorpen een woningvoorraad hebben die geschikt is voor jong en oud.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Gemeentelijk waterbeleid (2007)*

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

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

Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

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

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. De enige ontwikkeling in het gebied betreft het oprichten van de schuur tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg. Met deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met het gemeentelijk waterbeleid.

3.4.2 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 dat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

3.4.3 Milieubeleidsplan 2003-2008 (2003)

In het Milieubeleidsplan 2003-2008, dat op 20 oktober 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, 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.

Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan kent de speerpunten veiligheid, handhaving, klimaatverandering en flora en fauna. Verder is voor de verschillende beleidsterreinen een aantal milieuambities vastgelegd. Er wordt onder meer ingezet op een verbetering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van burgers, het behoud en versterken van natuur in de buurt en het benutten van kansen voor natuurontwikkeling, energiebesparing, duurzame energie en een efficiënte inzet van fossiele energie, minder geluidhinder voor burgers en het voorkomen van hindernissituaties, een acceptabele luchtkwaliteit, een duurzaam gebruik van de bodem en het voorkomen van verdere bodemverontreiniging. Waar nodig zijn met name

geluids-, veiligheids- en ecologie-aspecten zoveel mogelijk vertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

De gemeente is begonnen met de voorbereidingen voor een nieuw Milieubeleidsplan 2009-2014. Het nieuwe milieubeleidsplan geeft aan welke milieuthema's aandacht behoeven en wat het gemeentebestuur wil bereiken. In aansluiting op de recente ontwikkelingen rond het klimaatvraagstuk en de maatschappelijke zorg daarover, zijn drie speerpunten gekozen, namelijk klimaat, ecologie en afval. In november 2008 heeft het gemeentebestuur zijn visie op deze speerpunten bekend gemaakt in een koersdocument. Deze concept Visie Duurzaam Deventer bevat kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen en is bedoeld als aftrap voor reacties en discussie. Daarna stelt de gemeenteraad de visie vast als basis voor het nieuwe Milieubeleidsplan 2009-2014. In 2010 zal het milieubeleidsplan worden vastgesteld.

3.4.4 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)

De ambitie van de gemeente is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is.

In 2004 en 2005 zijn respectievelijk de Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma vastgesteld. Een van de uitwerkingpunten van het sociaal programma is het ontwikkelen van beleid voor voorzieningen en accommodaties in Deventer. Centraal daarin staat de vraag welke voorzieningen we voor onze burgers nodig hebben in de toekomst. Dan gaat het bijvoorbeeld om voorzieningen voor de jeugd, brede scholen, voorzieningen voor wonen, zorg en welzijn en ruimten voor burgerinitiatief. Dit beleid is beschreven in de 'Uitvoeringsschetsen voorzieningen en accommodaties in Deventer' vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007.

Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

Daarnaast is het gewenst dat gebouwen in dorpen, buurten en wijken 'levensloopbestendig' zijn. Dit betekent dat gebouwen mee kunnen groeien met de bevolkingsontwikkeling in een wijk of het dorp. In nieuwbouwwijken is eerst vaak veel behoefte aan bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang e.d. Later moeten die functies omgevormd kunnen worden in bijvoorbeeld zorg en dienstverlening. Dit betekent dat een brede maatschappelijke bestemming gewenst is om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. In Loo is geen sprake van een nieuwbouwwijk. Desondanks is de maatschappelijke bestemming ruim gevuld, zodat de functies onderling uitwisselbaar zijn.

3.4.5 Woonvisie 2008+

Op 25 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.

Uit de Woonvisie vloeien voor het dorp geen ontwikkelingen voort die consequenties hebben voor het bestemmingsplan.

3.4.6 Horecabeleidsplan 'Ruimte voor kwaliteit'

Op 1 juli 2009 heeft de gemeenteraad het nieuwe Horecabeleidsplan 'Ruimte voor kwaliteit' vastgesteld. Het is in werking getreden per 1 oktober 2009.

Het doel van het nieuwe horecabeleid is: groei van de horeca en minder negatieve effecten. In de horeca moet sprake zijn van groei die leidt tot kwaliteitsontwikkeling. Om de groeiambitie van de horeca mogelijk te maken en tegelijkertijd te werken aan een verdere verbetering van veiligheid en leefbaarheid is in de uitwerking van het horecabeleid een overzicht gegeven van locaties.

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor het regelen van de gewenste ruimtelijke structuur.

In het nieuwe horecabeleidsplan zijn 3 categorieën opgenomen, waarbij het onderscheid tussen de categorieën primair wordt 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.

Van het totaal aantal horecabedrijven in de gemeente Deventer is 60% gevestigd in de binnenstad, 30% in de wijken en 10% in de dorpen. In de dorpen gaat het om relatief grote zaken (dorpsvoorzieningen, ontmoetingscentra met zalenruimte).

De caféfuncties in de dorpen zijn in het algemeen gevestigd in de dorpscentra. Het beleid is deze hier te handhaven. Uitbreiding van horecafuncties (categorieën 2 en 3) kan eventueel in de dorpscentra plaatsvinden waar de verschillende functies samenkomen. De bestaande horecavestigingen kunnen (bijvoorbeeld bij modernisering) als dit stedenbouwkundig en milieutechnisch aanvaardbaar is, uitgebreid worden. Binnen de woongebieden is geen uitbreiding of nieuwe vestiging van horeca mogelijk.

In Loo is één horecagelegenheid die valt binnen de categorie 2. Dit is als zodanig in dit bestemmingsplan opgenomen.

3.4.7 Nota Prostitutiebeleid (2000)

Het integrale prostitutiebeleid, dat in verband met de opheffing van het bordeelverbod op 1 oktober 2000, is ontwikkeld, is verwoord in de Nota Prostitutiebeleid (juli 2000). De nota bevat een omschrijving van de doelstellingen van het beleid en er wordt ingegaan op een aantal aspecten zoals: bestrijding van de criminaliteit, het vestigingsbeleid met betrekking tot seksinrichtingen en gezondheidszorg.

Ten aanzien van het vestigingsbeleid behoren onder andere de volgende punten tot het ruimtelijk kader:

- de bestaande seksinrichtingen kunnen in principe gehandhaafd blijven voor zover zij op een geschikte locatie zijn gesitueerd en voor de omgeving geen onevenredige overlast tot gevolg hebben;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in woonwijken is uitgesloten;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in het buitengebied (met uitzondering van stadsrandzones) is uitgesloten;
- sekswinkels met uitsluitend een detailhandelsfunctie kunnen worden toegelaten op percelen met een winkelbestemming;
- de nieuwvestiging van prostitutiebedrijven zal uitsluitend gerealiseerd kunnen worden via een ruimtelijke ordeningsprocedure.

Het prostitutiebeleid is er op gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum van de stad Deventer zijn gesitueerd. In de kern Loo zijn geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Gezien het voornamelijke woonkarakter en de ligging in het buitengebied is nieuwvestiging in Loo niet mogelijk. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

3.4.8 Groenbeleidsplan (2007) en Bomenbeleidsplan (2007)

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

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

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

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan Loo 2009 zijn geen openbare groen gebieden. De groenstructuur is te vinden langs de wegen en zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet wijzigen. De bermen zijn opgenomen in de verkeersbestemming. Hierdoor kan goed ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het Groenbeleidsplan.

Het Groenbeleidsplan is uitgewerkt in het Bomenbeleidsplan uit 2007. In het bomenbeleidsplan is de ambitie van de bomenstructuur voor een termijn van 25 jaar opgenomen en zijn regelingen en richtlijnen voor een efficiënt en doelgericht bomenbeheer aangegeven. Het bomenbeleidsplan doet uitspraken over het dagelijks beheer, ziekten en plagen en meerjaarlijkse maatregelen.

De bomen in de woonomgeving in het dorp zijn in het bomenbeleidsplan (2007) bestempeld als straat- en plantsoenbomen ('sfeerbomen'). Deze bomen zorgen voor een esthetische verrijking en een verfraaiing van de leefomgeving door een karakteristieke groeivorm, textuur of kleur. De bijzondere variaties van sfeerbomen zorgen ervoor dat dorpen, buurten, wijken en parken een eigen herkenbare uitstraling krijgen.

De bomen in het plangebied worden beschermd via het kapvergunningstelsel uit de Bomenverordening, voor het kappen van bomen is veelal een omgevingsvergunning nodig.

3.4.9 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen nadelige invloed zijn op de normale afwikkeling van het verkeer
- er geen nadelige toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

In Loo wordt binnen een aantal woonbestemmingen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben.

3.4.10 Welstandsnota gemeente Bathmen (2004)

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Bathmen heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Bathmen. De nota vormt het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die Burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten. De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarbij het bouwwerk zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving wordt beoordeeld.

In de nota wordt onderscheid gemaakt in 3 welstandsniveaus:

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

De lintvormige bebouwing in Loo behoort tot welstandsniveau 1. Het beleid is gericht op het behoud van de lintbebouwingsstructuur. Eventueel toekomstige ontwikkelingen dienen binnen dit beeld te passen.

Tussen de bebouwing staan enkele objecten, zoals de basisschool en een peuterspeelzaal waarvoor aparte objectcriteria gelden. Ook voor de bebouwingstypologieën Bathmens Huis, Hallehuis en T-huis gelden aparte objectcriteria.

Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

4.1 Beheervisie

Het bestemmingsplan is voor een groot deel beheersgericht. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, ook wel het conserveren genoemd.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

Daarnaast speelt binnen dit plangebied een ontwikkeling. Op deze ontwikkeling wordt ingegaan in paragraaf 4.2.

4.1.1 Wonen

Een groot deel van het gebied 'Loo 2009' is in gebruik als woongebied.

Om de gerealiseerde stedenbouwkundige kwaliteit te behouden is in dit bestemmingsplan gekozen voor een beheersgerichte bestemmingsplanregeling voor woningen. Hiertoe zijn de regels ten aanzien van de hoofdmassa in het bestemmingsplan per woning vastgelegd. Daarbij is gekozen voor het bieden van ruime mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op het gehele plangebied en betekent veelal een verruiming ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden.

4.1.2 Bedrijven

In het plangebied is een garagebedrijf gevestigd. Deze is specifiek als garagebedrijf bestemd.

Binnen dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Dergelijke kleinschalige bedrijvigheid kan het dorp levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemming voorwaarden opgenomen.

4.1.3 Horeca

In het plangebied is één horecagelegenheid, een Bistro-Bodega. De gelegenheid valt op dit moment binnen de horecacategorie 2. Er worden hoofdzakelijk maaltijden verstrekt, maar het wordt ook gebruikt als bodega met een mogelijkheid tot zaalhuur. Deze bestaande horecafunctie kan behouden blijven of vervangen worden door gelijkwaardige of bij de woonomgeving passende horecafuncties (horecacategorie 2 en 3). De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande horecavestiging is beperkt aangezien de feitelijke ruimte beperkt is.

De naastgelegen woning Bettinksdijk 2A behoort van oorsprong als bedrijfswoning bij het horecabedrijf op het perceel Bettinksdijk 2. Deze woning is in dit bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Mede ook omdat de milieusituatie ter plaatse het niet mogelijk maakt de woning als "Wonen" te bestemmen.

4.1.4 Maatschappelijke en sociale voorzieningen

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is. Bij actualiseringsplannen is sprake van een bestaande situatie waarbij binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur moet worden gezocht naar mogelijkheden om aan deze ambitie tegemoet te komen.

Zoals in § 2.3 is aangegeven bevinden zich in het plangebied een aantal sociaal-maatschappelijke functies. Gesteld kan worden dat op dit moment de vraag naar dergelijke voorzieningen aansluit bij de behoefte.

In navolging van de wensen uit het Sociaal Programma is in dit bestemmingsplan een brede maatschappelijke bestemming opgenomen om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. Dit betekent dat binnen de bestemming Maatschappelijk een aantal maatschappelijke functies is opgenomen, die inwisselbaar zijn toegestaan. Het gaat om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang.

4.1.5 Overige functies en voorzieningen

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd (Bedrijf-Nutsvoorziening). Om voor de toekomst flexibel te kunnen inspelen op de vraag naar en behoefte aan verschillende nutsvoorzieningen is binnen de bestemming 'Verkeer' een mogelijkheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken af te wijken van het bestemmingsplan en kleinschalige gebouwen te realiseren ten behoeve van nutsvoorzieningen.

4.1.6 Groenstructuur

Binnen Loo zijn, behalve de bermen langs de openbare wegen, geen openbare groengebieden gelegen. Het karakteristieke beeld en de identiteit van het groen, wordt dan ook met name bepaald door de bomen langs de wegen en de particuliere tuinen.

Het beheer van bomen in gemeente Deventer is gericht op behoud van bomen, in het bijzonder van bomen die vitaal zijn en die de ruimte hebben zich volop te ontwikkelen. Voor zover de ruimte dat toelaat, streeft de gemeente ernaar om de centrale bomenstructuren in de dorpskernen te handhaven en de lanen in ere te herstellen.

In het algemeen geldt dat er onder bomen geen ingrepen mogen plaatsvinden zoals het leggen van kabels en leidingen, het realiseren van parkeerplaatsen en het opslaan van bouwmaterialen.

Groeiplaats bomen

In Loo komen geen monumentale bomen voor. Daarom zijn er geen locaties aangewezen als 'groeiplaats boom'.

4.1.7 Infrastructuur

Het plangebied is gelegen op een kruispunt van een aantal doorgaande c.q. ontsluitingswegen. De woningen en voorzieningen worden aan deze wegen ontsloten. Binnen de bebouwde kom geldt een 30 km/uur regime.

De ontsluitingswegen en doorgaande wegen hebben de bestemming 'Verkeer'. Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling waarbij fiets- en voetpaden en watergangen e.d. zijn toegestaan.

In de nabije toekomst zijn geen plannen om wijzigingen aan te brengen in de infrastructuur.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied is één nieuwe ontwikkeling opgenomen.

Op de hoek van de Baarhorsterdijk met de Baarhorsterweg staat een schuur die werd gebruikt voor reparatiewerkzaamheden en onderhoud aan auto's. Deze vervallen schuur zal worden gesloopt en vervangen door een geheel nieuwe schuur. In de nieuwe schuur zullen materialen worden opgeslagen ten behoeve van de stichting Loo Creatief. De materialen zijn bedoeld voor activiteiten die worden georganiseerd door de stichting. Het gaat onder meer om de opslag van een draaimolen, wc-units, een toneel- en materiaalwagen, een trekker en tafels en banken. Op het terrein ten noorden van de nieuwe schuur is geen bebouwing aanwezig. Op dit agrarische perceel worden (incidenteel) evenementen gehouden.

In dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om een nieuwe schuur te bouwen voor de opslag van materialen ten behoeve van een sociaal-maatschappelijke functie. Het agrarische perceel ten noorden van de schuur heeft in onderhavig bestemmingsplan een functieaanduiding 'evenemententerrein' gekregen, op basis waarvan het is toegestaan (incidenteel) evenementen te houden.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

5.1.1 Archeologie

Het bestemmingsplangebied is voornamelijk bebouwd met laagbouw. Het kent daarom relatief veel recente verstoringsen in de vorm van woningbouw en infrastructuur. Voorafgaand aan de bouw van de woningen hebben vrijwel geen opgravingen, waarnemingen of booronderzoeken plaatsgevonden zodat de beschikbare archeologische informatie zeer beperkt is. Wel kan worden aangenomen, dat onder de veelal vrij ondiep gefundeerde huizen en in de onbebouwde delen van de percelen, nog een intact bodemprofiel met mogelijke archeologische resten aanwezig is.

De onbebouwde delen van het bestemmingsplangebied zijn in gebruik als tuin en grasland.

5.1.1.1 Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Wel is het grootste deel van het gebied relatief hoog gelegen. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen. Ook in dit bestemmingsplangebied moet dus rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie en de vroege middeleeuwen.

5.1.1.2 Middeleeuwen

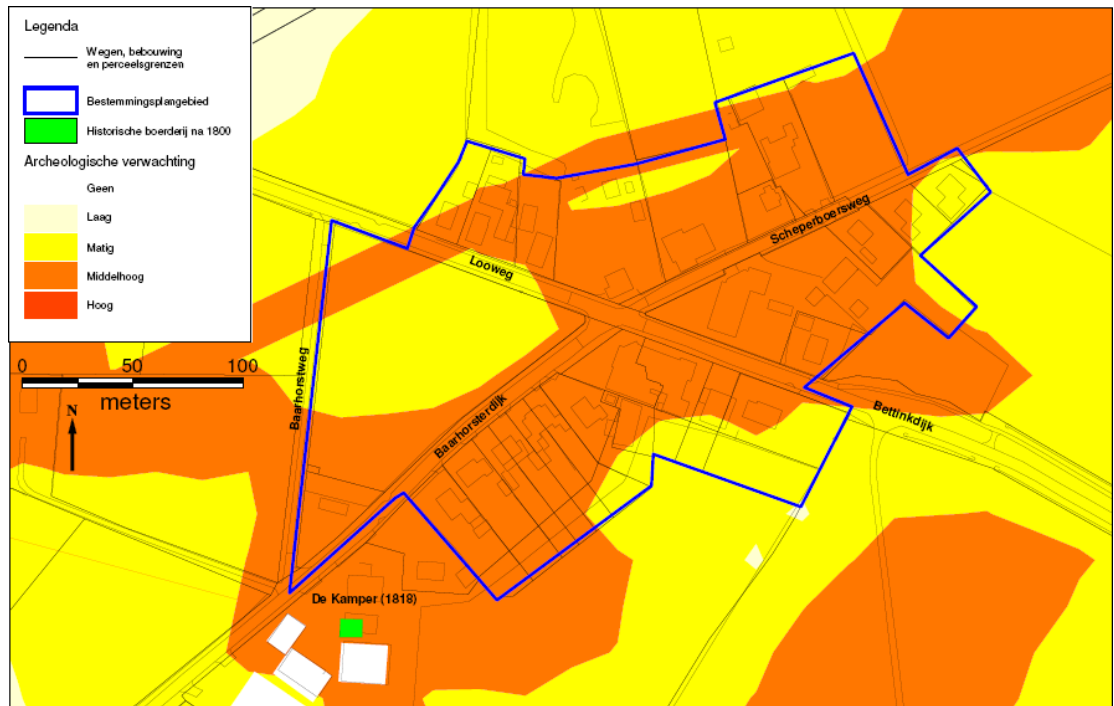
Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen vondsten of vindplaatsen uit de middeleeuwen aangetroffen kunnen worden.

5.1.1.3 Nieuwe tijd

In het bestemmingsplangebied zelf zijn geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de nieuwe tijd bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen vondsten of vindplaatsen uit de nieuwe tijd aangetroffen kunnen worden. In de omgeving van het bestemmingsplangebied ligt wel een historische boerderij. Circa 30 m ten zuiden van het bestemmingsplangebied lag de historische boerderij De Kamper. De boerderij wordt voor het eerst vermeld in 1818. Het dorp zelf ontstond pas aan het eind van de 19^{de} eeuw, begin van de 20^{ste} eeuw.

5.1.1.4 Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied ligt in een gebied met een matige en middelhoge archeologische verwachting. Alle gebieden die op basis van de verwachtingskaart een hoge en middelhoge verwachting hebben en de buffers van de historische boerderijen, dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen met de dubbelbestemming archeologische verwachting. Voor de voorwaarden die hierbij van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.



Archeologische verwachting Loo 2009

5.1.1.5 *Nieuwe ontwikkelingen*

Oprichten schuur tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

De locatie voor het oprichten van de schuur ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Op circa 47 meter ten zuiden van de geplande nieuwbouw bevindt zich de historische boerderij "De Kamper" uit 1818. Rond boerderijen uit de 19e eeuw wordt geen buffer aangehouden. De kans dat er voorgangers en randverschijnselen van het erf verwacht kunnen worden is gering. De oppervlakte van de nieuw te bouwen schuur bedraagt 150 vierkante meter. Hiervan is 65 vierkante meter op de plaats van de huidige bebouwing geprojecteerd. De verstoring bedraagt daarom 85 vierkante meter. Archeologisch onderzoek voorafgaand aan de grondwerkzaamheden is gezien de omvang van de verstoring niet noodzakelijk.

Evenemententerrein tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Het evenemententerrein ligt deels binnen een gebied met middelhoge archeologische verwachting. Door het gebruik als evenemententerrein vindt er geen verstoring in de bodem plaats. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.2 **Cultuurhistorie**

5.1.2.1 *Rijks- en gemeentelijke monumenten*

In het bestemmingsplangebied liggen geen monumenten en ook is er geen sprake van een beschermd gezicht.

5.1.2.2 *Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en elementen*

Loo kent verscheidene cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onderstaande objecten en elementen zijn allen van belang vanwege de afleesbare ontstaansgeschiedenis, de oorspronkelijke en karakteristieke volumes en de oorspronkelijke en karakteristieke detaillering. Op een aantal percelen is nog een oorspronkelijk bijgebouw aanwezig.

- Scheperboersweg 1
- Bijgebouw bij de voormalige bakkerij Scheperboersweg 3
- Bettinkdijk 3
- Bijgebouw bij Looweg 69 (smid)
- Looweg 71

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet opgenomen als dubbelbestemming of aanduiding in het bestemmingsplan. Deze bebouwing kent bescherming via de gemeentelijke welstandsnota.

5.2 **Milieu-aspecten**

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

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

5.2.1 **Bedrijven en milieuzonering**

5.2.1.1 *Algemeen*

In het plangebied zijn een horecabedrijf en een school aanwezig. Deze soort bedrijven zijn ingevolge de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (uitgave 2009) ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. Aan het horecabedrijf is een maximale horecacategorie toegekend.

Binnen het plangebied is ook een garagebedrijf gevestigd. Mogelijke overlast van deze zwaardere categorie bedrijf wordt voldoende beperkt door de regels op grond van de Wet milieubeheer. In dit bestemmingsplan is het garagebedrijf specifiek bestemd om uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in een zware milieucategorie (3 of meer) niet mogelijk te maken.

5.2.1.2 *Nieuwe ontwikkelingen*

Oprichten schuur tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

De opslagschuur zal ten dienste staan van de Stichting Loo Creatief. Deze stichting had eerder de opslag aan de Bettinkdijk. Een omgevingsvergunning voor de opslag van de goederen van de stichting is niet noodzakelijk. Mogelijk is meldingsplicht in het kader van het Activiteitenbesluit wel aan de orde.

Evenemententerrein tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Op het terrein worden geen vaste voorzieningen voor het evenemententerrein opgesteld. Er is ook geen sprake van een vaste horeca-opstelling. Hiermee valt het terrein niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer en is het aanvragen van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk. Voor de activiteiten zal wel een evenementenvergunning en/of een A.P.V. ontheffing verleend moeten worden. Hierbij zullen o.a. geluidsvoorschriften en duur van de geluidsproductie vastgesteld worden.

5.2.2 Geluid

5.2.2.1 Algemeen

Geluid kan hinderlijk zijn en de gezondheid schaden. De Wet geluidhinder stelt dat bij planologisch nieuwe situaties, de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen bij wegverkeerslawaai bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB(A) (voorkeursgrenswaarde).

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Voor bestaande woningen met een te hoge geluidbelasting bestaat er een saneringsregeling. In Loo is dit echter niet aan de orde.

5.2.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Oprichten schuur tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

De schuur is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Ook zal de schuur geen onacceptabele hinder naar de omgeving teweeg brengen. Vanuit akoestisch oogpunt is de beoogde functie inpasbaar in de omgeving.

Evenemententerrein tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Strikt gezien is dit terrein niet geschikt voor evenementen gezien de korte afstand tot woningen (30 tot 80 meter). Het terrein wordt al vele jaren gebruikt om jaarlijks 3 tot 4 evenementen te houden. De evenementen hebben een lokaal en kleinschalig karakter. Daarnaast is het draagvlak van de omwonenden groot. In de 'Beleidsregels voor muziek in de open lucht' (art. 2.2.1 e.v. A.P.V.) wordt onderscheid gemaakt tussen categorie A en B evenementen. Op het evenemententerrein in Loo zijn wat betreft de geluidssituatie uitsluitend categorie B evenementen toegestaan. Dit betreft evenementen met kleinschalige versterkte muziek. Zolang de evenementen op het terrein voldoen aan het gestelde in de A.P.V. is het gebruik als evenemententerrein inpasbaar in de omgeving.

5.2.3 **Bodem**

5.2.3.1 *Verdachte activiteiten*

Op de locatie Looweg 69 heeft een tankstation met autoreparatiebedrijf gezeten. Het autoreparatiebedrijf is nu gesitueerd tussen Bettinkdijk 2a en 4. In het plangebied zijn verder geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd. Ter plaatse van het voormalig tankstation en autoreparatiebedrijf aan de Looweg 69 zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Begin jaren '90 is ter plaatse van het tankstation een sanering uitgevoerd. De provincie heeft ingestemd met de resultaten van de grondwatersanering. Bij het garagebedrijf is in de bovengrond een verontreiniging met koper aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormde geen aanleiding voor nader onderzoek. Wel geldt voor dit deel van de locatie een gebruiksbepanking met betrekking tot grondverzet en het voorkomen van ingestie van de bodem.

5.2.3.2 *Bodemonderzoeken*

Binnen het plangebied Loo-Bathmen zijn verder een aantal onderzoeken uitgevoerd. In de vaste bodem zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de AW2000. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het gebied Loo-Bathmen vormen geen belemmering voor de huidige bestemming.

5.2.3.3 *Nieuwe ontwikkelingen*

Oprichten schuur tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

In augustus 2009 is op het terrein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Van der Poel, nummer 1.907.172). Midden op het terrein staat een pand. Ten zuiden hiervan is een puinverharding aanwezig en ten oosten hiervan een klinkerverharding. De locatie heeft een oppervlakte van circa 500 m². Uit het onderzoek is gebleken dat in de puinverharding (geen bodem) zintuiglijk een zwakke brandstofgeur is waargenomen. Verder zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de AW2000 (achtergrondtoetswaarden voor schone grond), maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. Geconcludeerd kan worden dat de onderzoeksresultaten vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering vormen voor de voorgenomen nieuwbouw op dit deel van het plangebied.

Evenemententerrein tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Er zijn geen bodemonderzoeksgegevens van het plangebied (geelomlijnde gebied) bekend bij de gemeente. Op basis van de gemeentelijke bodemsystemen (MPM en HBB) zijn ter plaatse van het evenemententerrein geen historisch voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten bekend die nadere bodemonderzoeken vereisen. Hiermee is er geen belemmering voor het gebruik van het terrein als evenemententerrein.

5.2.4 **Luchtkwaliteit**

In het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan voor de kern Loo-Bathmen heeft een beoordeling plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

5.2.4.1 *Onderzoeken en resultaten*

Om te kunnen vaststellen of wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet luchtkwaliteit is de Verkeersmilieukaart (VMK) geraadpleegd. Met dit rekeninstrument worden de effecten van het gemotoriseerd verkeer op de geluids- en luchtkwaliteit langs de wegen vastgesteld.

De luchtkwaliteit is berekend op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2010, 2015 en 2020, de emissieparameters en achtergrondprognoses voor 2004 en 2010 zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden zoals die nu en vanaf 2010 gelden.

Voor het conserverend bestemmingsplan Loo geldt het volgende.

Resultaten stikstofdioxide (NO₂):

Uit de rekenresultaten blijkt ten eerste dat in de onderzochte prognosejaren de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ niet wordt overschreden. Daarnaast blijkt dat de jaargemiddelde concentratie in de onderzochte prognosejaren ruim beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ blijft.

Resultaten fijn stof (PM₁₀):

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat langs alle onderzochte wegen in geen van de prognosejaren de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van 40 µg/m³ wordt overschreden. Het aantal dagen dat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het uurgemiddelde van 50 µg/m³ blijft in alle onderzochte peiljaren ruim beneden de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

Conclusies:

In het kader van het aspect luchtkwaliteit heeft onderzoek plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De concentraties van voornoemde stoffen in het conserverend bestemmingsplan Loo blijven ruim beneden de grenswaarden zoals die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen.

5.2.4.2 *Nieuwe ontwikkelingen*

Oprichten schuur en het evenemententerrein tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een dergelijk bouwplan, voor 500 woningen, komt overeen met een verkeersintensiteit van 3000 mvt/etmaal.

Voor het oprichten van de schuur is het aannemelijk dat dit niet een dergelijke verkeersintensiteit veroorzaakt.

Voor het gebruik van het evenemententerrein is in de verkeersmilieukaart een maximale toename van 1000 motorvoertuigen per etmaal toegevoegd voor het beoogde gebruik. Met dit maximum worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee kan gesteld worden dat aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de mate van blootstelling aan verontreinigende stoffen geoorloofd is.

Op grond van bovenstaande gegevens is het niet nodig een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren voor het oprichten van de schuur of het gebruik van het weiland als evenemententerrein.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

Het huidige beleid met bijbehorende normstellingen op het gebied van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, hierna het Besluit). Het Besluit is van toepassing op inrichtingen vallend onder de Wet milieubeheer die overlijdensrisico's voor personen buiten de inrichtingen veroorzaken als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen.

5.2.5.2 Hogedrukaardgasbuisleidingen

Het plan grenst aan een hogedrukaardgasbuisleiding met een diameter van 8" en een druk van 40 bar.

Volgens de vigerende richtlijn voor hogedrukaardgasbuisleidingen uit 1984, "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" bedraagt voor deze leiding de toetsingsafstand 20 meter. Binnen deze toetsingsafstand moet de aard van de bebouwing worden nagegaan.

Binnen deze afstand ligt geen woonbebouwing. De eerste woning ligt op 60 meter. Aan de veiligheidsafstanden van de voornoemde richtlijn, minimaal 5 meter voor vrijstaande woningen, wordt ruimschoots voldaan.

Het ministerie van VROM heeft verzocht om bij nieuwe situaties te anticiperen op nieuwe regelgeving voor hogedrukaardgasbuisleidingen. In het ontwerp van die regelgeving worden de begrippen "plaatsgebonden risico" en "groepsrisico" geïntroduceerd. 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 (PR 10-6) op een dergelijk ongeval wordt als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een risicobron.

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 wordt echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

De plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van de nabijgelegen hogedrukaardgasbuisleidingen bedraagt 0 meter. Deze toekomstige regelgeving levert dus geen knelpunt op.

Bij een toename van (woon)bebouwing binnen 540 meter afstand van de leiding dient volgens de toekomstige regelgeving een groepsrisicoberekening te worden uitgevoerd. Dat is bij dit conserverende plan niet aan de orde.

5.2.5.3 *Nieuwe ontwikkelingen*

Oprichten schuur tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt. In relatie tot de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984', wordt gemeld dat er in de nabijheid wel een hoge druk aardgasleiding loopt, maar het effectgebied niet tot het plangebied reikt. Daarnaast heeft het bouwplan geen betrekking op verblijfplaatsen voor mensen en is het plan dus niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico. Externe veiligheid onderzoek is niet noodzakelijk.

Evenemententerrein tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' en het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

5.2.6 **Ecologie**

5.2.6.1 *Algemeen*

Er zijn in de directe omgeving van Loo geen Natura 2000-gebieden of Beschermd natuurmonumenten aanwezig. Ook zijn er geen gebieden of ecologische verbindingzones aanwezig die begrensd zijn in het kader van de Ecologische hoofdstructuur' (EHS).

Er zijn in Loo waarnemingen bekend van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten, waaronder eekhoorn, gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

5.2.6.2 *Nieuwe ontwikkelingen*

Oprichten schuur tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet). Net buiten het plangebied is aan de noordzijde de Zandwetering gelegen.

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland.

Voor het kilometerhok leverde het Natuurloket een laag beschermde plant op, de rest van de soortgroepen is niet of slecht onderzocht. Uit 'Zoogdieren van Overijssel' zijn van dit kilometerhok oude waarnemingen bekend van de zwaarder beschermde eekhoorn en de gewone dwergvleermuis en meer recente van de laag beschermde ree en mol.

De schuur zou geschikt kunnen zijn als vaste verblijfplaats voor uilen (Kerkuil, Steenuil), andere broedvogels en Steenmarter. Vleermuizen worden in de schuur niet verwacht aangezien er geen spouwmuren of vorstvrije ruimten zijn. Bij plannen tot sloop van de schuur is inspectie van een deskundige vooraf of een quickscan vereist. Dit is nodig om aan de vereisten van de Flora- en faunawet te voldoen.

Evenemententerrein tussen de Baarhorsterdijk en Baarhorsterweg:

Het weiland is een beemdgras-raaigrasweide, een intensief gebruikt graslandtype. De verwachting is dat er geen beschermde plantensoorten voorkomen en gezien de ligging tegen de kom van Loo aan, is het ook geen gebied waar weidevogels broeden. Het laten uitvoeren van een quickscan natuurtoets wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Van belang is dat er bij het houden van evenementen geen broedvogels in de omringende beplanting en bomen worden verstoord.

5.2.7 Duurzaamheid

Duurzaamheidthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheids denken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

Het thema duurzaamheid heeft met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Aangezien in het plangebied 'Loo 2009' geen ontwikkelingen plaatsvinden, hoeft er in het bestemmingsplan geen extra aandacht aan duurzaamheid te worden besteed.

5.3 Leidingen en kabels

Het plan grenst aan een hogedrukaardgasbuisleiding met een diameter van 8" en een druk van 40 bar. In paragraaf 5.2.5 wordt hier meer aandacht aan besteed.

Voor het overige bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen of kabels waar bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening mee hoeft te worden gehouden.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

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

5.4.2 Bodemopbouw

Het plangebied ligt aan de rand van het IJsseldal. Er is geen duidelijke deklaag aanwezig. Over het algemeen bestaat de ondergrond uit zwak lemig fijn zand. De dikte en de diepte hiervan varieert.

Het maaiveld in het plangebied varieert van ca. NAP +10,00 m tot +11,00 m. Het plangebied is dus relatief vlak te noemen.

5.4.3 Grondwater

De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich tussen de 40 cm en 120 cm onder het maaiveld. Voor de aanleghoogte van de gebouwen (bovenkant vloer) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 100 centimeter ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lagere, beneden het maaiveld gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. De ontwateringsdiepte moet voldoende zijn.

5.4.4 Oppervlaktewater

Iets ten noorden van het plangebied ligt de Oude Schipbeek. Het streefpeil ligt hier tussen de 9,00 en 9,20 m+NAP. In het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig die afvoeren op de Oude Schipbeek.

5.4.5 Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via een regenwaterstelsel naar diverse watergangen in de omgeving. In zeer uitzonderlijke situatie zal er ook water op straat komen te staan.

In het kader van de nota Waterbeheer 21^e eeuw, moet worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren".

In het bestemmingsplan worden toekomstige ontwikkelingen meegenomen. Als uitgangspunt van de gemeente en het waterschap voor nieuwe woongebieden wordt een stelsel gehanteerd waarbij het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel en het regenwater van verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd of geborgen in bijvoorbeeld een vijver of watergang. Bij nieuwbouw en/of herstructurering moet ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater voldoende berging worden gerealiseerd. Hierdoor vermindert het aantal overstorten en de afvoer van schoon regenwater naar de zuivering wordt beperkt.

Om vervuiling van water en bodem te voorkomen, moet het gebruik van uitlogende materialen vermeden worden. Onderzocht moet worden of en hoeveel schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, hoeveel kan worden geborgen in bergingsvijvers of ander oppervlaktewater.

5.4.6 Afvalwater

Het oorspronkelijk rioolstelsel in het gebied is een zogenaamd gescheiden stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen gescheiden wordt afgevoerd via een twee buizenstelsel. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de aan de in Holten gelegen zuiveringsinstallatie (via gemalen en een persleidingensysteem).

In het zuidwesten van het plangebied is een rioolgemaal aanwezig. Vanaf dit gemaal loopt een persleiding in eigendom van het Waterschap Rijn en IJssel. De leiding valt echter net buiten het plangebied Loo 2009.

5.4.7 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Het waterschap Rijn en IJssel is in dit geval de relevante waterbeheerder. Met het betreffende waterschap is overleg gevoerd tijdens de voorbereiding op dit bestemmingsplan. Dit overleg heeft geleid tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan. Voor het verslag en de aanpassingen wordt verwezen naar § 7.4.3.

5.5 Verkeer en parkeren

Bij de nieuwbouw van bouwwerken zijn de door de gemeente vastgestelde parkeernormen van toepassing.

Uitgangspunt is het streven onnodige verhoging van de parkeerdruk op de openbare ruimte te voorkomen door bij nieuw- en verbouw zoveel mogelijk de parkeerbehoefte op het betreffende bouwperceel op te vangen. Ook het bezoekersparkeren dient in beginsel op het betreffende bouwperceel te worden opgevangen.

5.6 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 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 6.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Ten slotte wordt in § 6.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

6.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening deels in werking getreden (Wro). In het oorspronkelijke wetsvoorstel was ook de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Het deel dat betrekking heeft op het digitaal opstellen en waarmerken van bestemmingsplannen is niet direct in werking getreden. Deze digitaliseringsverplichting geldt pas sinds 1 januari 2010. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerpbestemmingsplan na 1 januari 2010 ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

Standaardisering

Tevens is op 1 januari 2010 de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking getreden. Deze standaardiseringsregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen, maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn deze regels doorgevoerd.

6.3 Planopzet

6.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsregels. 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 en algemene bouw- en gebruiksregels.

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

6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

Een bestemmingsvlak is een op de 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 verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofdregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de 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 voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken 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. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Woning

Een woning is gedefinieerd als *'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen'*. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer vormen van samenleving in een woning plaatsvindt die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden.

6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (in werking getreden op 1 oktober 2010) zijn een aantal termen van de SVBP 2008 aangepast conform de werkafpraak van Geonovum van september 2010.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

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

Bestemming Agrarisch: Artikel 3

Het agrarisch gebied tussen de Baarhorsterdijk en de Baarhorsterweg is bestemd als Agrarisch. Vanwege het incidentele gebruik als evenemententerrein is deze vorm van gebruik binnen de bestemming Agrarisch opgenomen.

Bestemming Bedrijf: Artikel 4

Binnen het plangebied is een bedrijf gevestigd, een garagebedrijf. In het bestemmingsplan is deze locatie bestemd als Bedrijf, met specifieke aanduiding 'garage'.

Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening: Artikel 5

In het plangebied zijn twee nutsvoorzieningen aanwezig. Deze nutsvoorzieningen zijn specifiek bestemd in dit bestemmingsplan.

Bestemming Horeca: Artikel 6

De bestaande horecagelegenheid is bestemd volgens de huidige situatie. In de bestemming wordt verwezen naar de categorieën van horecabedrijven 2a, 2b, 3a of 3b zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten. Dit betekent dat op deze locatie zich bijvoorbeeld geen grote discotheken kunnen vestigen, maar wel vormen van horeca welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn café, bars, besloten feestzaal, maar ook restaurants, hotels, pensions en bodega's. Ook vormen van horeca die géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken zijn hier toegestaan. Dit is bijvoorbeeld horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten, zoals een lunchroom. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning mogelijk, daar waar op de verbeelding de aanduiding 'bw', bedrijfswoning is opgenomen.

Bestemming Maatschappelijk: Artikel 7

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke functies voor, waaronder de basisschool en de peuterspeelzaal. Ook is een schietvereniging gevestigd in het plangebied, welke valt onder een sociaal-culturele voorziening. In de hoek tussen de Baarhorsterweg en de Baarhorsterdijk is een nieuwe schuur bestemd voor de opslag van attributen ten behoeve van de Stichting Loo Creatief. Deze schuur is uitsluitend bestemd voor opslag van maatschappelijke attributen. De school, peuterspeelzaal en de schietvereniging hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen, waarin de verschillende maatschappelijke functies inwisselbaar zijn toegestaan.

Bestemming Tuin: Artikel 8

De voortuinen zijn bestemd als tuin. Op deze manier wordt voor bewoners onderscheid gemaakt in zone waar niet gebouwd mag worden (binnen de tuinbestemming) en waar wel gebouwd mag worden (binnen de woonbestemming). Het bouwen van ondergeschikte

delen, zoals een erker, is met afwijking van het bestemmingsplan wel mogelijk. Ook kan een overkapping met een afwijking worden toegestaan. Voor het verlenen van deze afwijkingen dient goed gekeken te worden naar de stedenbouwkundige situatie.

Bestemming Verkeer: Artikel 9

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming Verkeer vallen naast de wegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, kunstwerken en water. Tevens is via een afwijking van het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisjes,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Bestemming Wonen: Artikel 10

De grondgebonden woningen behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen. Op de verbeelding is per woning aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte is.

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemming:

Bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied: Artikel 11

Een deel van het plangebied is aangewezen als archeologisch verwachtingsgebied. Het is mogelijk dat in de grond archeologisch waardevolle elementen bewaard zijn. Om deze waardevolle elementen te behouden of in kaart te kunnen brengen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied' opgenomen. Binnen dit gebied mag niet gebouwd worden. Hier kan bij omgevingsvergunning van af worden geweken. Als het een bouwwerk betreft dat groter is dan 100m² en waarbij dieper gegraven wordt dan 50 cm onder maaiveld, dan kan bij de afwijking een archeologisch rapport verlangd worden. Tevens geldt binnen deze dubbelbestemming dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning verkregen dient te worden.

6.3.4 *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Anti-dubbeltelregel: Artikel 12

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

Algemene bouwregels: Artikel 13

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen.

Algemene gebruiksregels: Artikel 14

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Algemene afwijkingsregels: Artikel 15

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid bij omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

Algemene wijzigingsregels: Artikel 16

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

6.3.5 *Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Overgangsrecht: Artikel 17

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Slotregel: Artikel 18

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

6.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

Hoofdstuk 7 **Uitvoerbaarheid**

7.1 **Inleiding**

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

7.2 **Economische uitvoerbaarheid**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begroote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

7.3 **Resultaten inspraak**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 december 2009 het voorontwerp-bestemmingsplan 'Loo 2009' vastgesteld.

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Loo 2009' van 28 januari tot en met 10 maart 2010 voor een ieder ter inzage gelegen bij Publiekszaken, Leeuwenbrug 81 te Deventer, in de Openbare Bibliotheek, Brink 70 te Deventer en in de Bibliotheek Bathmen, Schoolstraat 13 te Bathmen. Op 10 februari 2010 heeft een inloopavond plaatsgevonden.

Tegen het plan zijn 6 inspraakreacties ingediend.

Op grond van artikel 5 van de Inspraakverordening moet ter afronding van een inspraak een eindverslag gemaakt worden. Dit eindverslag bevat in elk geval:

- een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure;
- een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- een reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

Het verslag van de inspraak is vastgesteld voor 1 oktober 2010. Na deze datum is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) in werking getreden. Het bestemmingsplan is aangepast op de wijzigingen naar aanleiding van deze wet, onderstaand inspraakverslag is hierop niet aangepast. Daar waar wordt verwezen naar bouwvergunningen of andere vergunningen, kan, in die gevallen waar dit van toepassing zou zijn, gelezen worden omgevingsvergunning.

7.3.1 **Inspreker 1**

Samenvatting

In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Bettinkdijk 2A de bestemming 'Wonen' gekregen. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een horecabestemming. Op dit moment vindt er geen horeca plaats in het pand. Inspreker verzoekt toch om de horecabestemming te behouden. De reden hiervoor is dat inspreker denkt bij verkoop economische schade te leiden met een bestemming 'wonen' in plaats van 'horeca'.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Loo 1977' heeft het perceel Bettinkdijk 2A samen met Bettinkdijk 2 de bestemming 'Handel en Bedrijf' met de aanduiding 'horeca'.

Uit het gemeentelijk archief blijkt dat een vergunning verleend is voor het gebruik van het gehele pand Bettinkdijk 2 en 2a als horeca met twee bedrijfswoningen.

Omdat de milieusituatie ter plaatse niet geschikt is om het perceel Bettinkdijk 2a te bestemmen als 'Wonen', is besloten de bestemming 'Horeca' ook aan dit deel van het perceel te geven. Aangezien het deel van het pand echter is vergund als bedrijfswoning, wordt deze ook als zodanig bestemd. Hiermee wordt ook voorkomen dat in dit deel een nieuwe horecagelegenheid gevestigd kan worden.

Overigens dient het pand te worden gebruikt waarvoor het is bestemd. Het wonen zonder de relatie met de functie horeca is in strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen' is gewijzigd naar 'Horeca' met de aanduiding dat op dit perceel uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan.

7.3.2

Inspreker 2

Samenvatting

Inspreker geeft aan, namens de werkgroep starterswoningen DOP Loo, dat er in het plan geen rekening is gehouden met de mogelijkheid tot realisering van starterswoningen of nieuwbouwwoningen in de kern van Loo.

Beantwoording

Het nieuwe bestemmingsplan (voorontwerp) Loo 2009 is een actualiseringsplan. Het bestemmingsplan wordt opgesteld omdat er een wettelijke verplichting is om eens in de tien jaar het bestemmingsplan te actualiseren. Het huidige bestemmingsplan dateert van 1978 en is derhalve al meer dan tien jaar oud. In het bestemmingsplan Loo 2009 wordt zo veel mogelijk de huidige, feitelijke situatie vastgelegd. Het bestemmingsplan is dan ook conserverend van aard.

Nieuwe initiatieven worden in principe niet meegenomen, tenzij alle benodigde onderzoeken reeds zijn uitgevoerd en de ontwikkeling geen risico tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure oplevert. Over het plan starterswoningen op te richten in Loo is nog te weinig bekend om dit te kunnen meenemen in het huidige bestemmingsplan. Op het moment dat er meer duidelijkheid bestaat, onder andere vanuit de politiek, over de mogelijkheid van nieuwe woningen in Loo, dan zal een aparte bestemmingsplanprocedure gestart worden.

Het gemeentelijk en provinciaal beleid geven voorsnog geen mogelijkheden voor het toevoegen van woningbouw in of om Loo. Loo is niet aan te merken als kern waarvoor een apart woningbouwbeleid geldt. Daarom is het beleid zoals dat geldt voor woningbouw in het buitengebied van toepassing.

In de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied wordt aangegeven dat nieuwvestiging van woningen niet is toegestaan, met uitzondering van de regelingen Rood voor Rood, VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) of nieuwe landgoederen. Ook in het woonbeleid van de gemeente, de Woonvisie 2008+, is aangegeven dat woningbouw in het buitengebied uitsluitend kan plaatsvinden door gebruik te maken van de regelingen Rood voor Rood of VAB. Deze regelingen bieden ruimte om bijvoorbeeld niet meer in gebruik zijnde stallen te slopen en daarvoor in de plaats iets te bouwen met een nieuwe functie zoals bewoning of recreatie.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan Loo 2009.

7.3.3

Inspreker 3

Samenvatting

Inspreker stelt dat een deel van het met agrarisch bestemde gebied aan de Scheperboersweg bij zijn perceel behoort. Inspreker verzoekt om dit deel van het perceel een woonbestemming te geven aangezien het terrein ook als zodanig wordt gebruikt.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Loo 1977 is het gebied bestemd als 'agrarisch gebied' met bouwperceel.

Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan Loo 2009 is aangenomen dat het deel van het terrein bij Scheperboersweg 7 hoorde. Dit perceel is in het voorontwerp bestemd als 'Agrarisch', waardoor ook het deel van het perceel behorende bij Scheperboersweg 5 als 'Agrarisch' is bestemd. Gebleken is dat op beide percelen geen agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Beide percelen zijn in gebruik als tuin of erf behorende bij de woonfunctie.

Aan het gehele perceel behorende bij Scheperboersweg 5 wordt de bestemming 'Wonen' toegekend.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar 'Wonen' voor zover het betreft het perceel Scheperboersweg 5. Overigens zal ook de bestemming van het perceel Scheperboersweg 7 worden gewijzigd naar 'Wonen'.

7.3.4

Inspreker 4

Samenvatting

Inspreker wenst naast de huidige woning een nieuwe vrijstaande woning op te richten binnen het plangebied.

Beantwoording

Voor nieuwe woningen in Loo wordt in dit bestemmingsplan geen ruimte geboden. Het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties zou betekenen dat het bestemmingsplan te veel vertraging oploopt.

Indien inspreker concrete plannen heeft, dan zou dit aan de hand van een formeel verzoek beoordeeld moeten worden. Dit zou in de vorm van een principeverzoek kunnen zijn.

Overigs valt het oprichten van een nieuwe woning in Loo binnen het beleid dat geldt voor het oprichten van nieuwe woningen in het buitengebied. Zie hiervoor ook de beantwoording van inspraakreactie 2.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.5

Inspreker 5

Samenvatting

Inspreker is geïnteresseerd in de cultuurhistorische waarde van Looweg 71 en vraagt zich af waarom dit pand als zodanig wordt genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Beantwoording

In paragraaf 5.1.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat de Looweg 71 genoemd als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het pand is als waardevol aan te merken vanwege de afleesbare ontstaansgeschiedenis, de oorspronkelijke en karakteristieke volumes en detaillering.

Het pand aan de Looweg 71 maakt onderdeel uit van een van de eerste ontwikkelingen in Loo. Loo is opgebouwd uit twee doorgaande wegen waarlangs bebouwing is opgericht. Looweg 71 is een van de panden die onderdeel vormt van deze lintbebouwing. Aan het pand is de herkenbaarheid van de totstandkoming van Loo af te lezen. Het volume van het pand is nog in oorspronkelijke staat, er zijn geen uit- of aanbouwen van latere datum. Ook de detaillering van het pand is nog oorspronkelijk. Voorbeelden van de karakteristieke details zijn de luiken, de dakpannen, de bakstenen, het voegwerk en de versiering in de gevel.

De aanwijzing in de toelichting van het bestemmingsplan betekent niet dat de cultuurhistorische waarden van het pand beschermd zijn, het is niet aangewezen als monument. Dit betekent dat bij het aanvragen van een bouwvergunning de cultuurhistorische waarden geen belemmering vormen, anders dan in de welstandsnota is opgenomen. Het doel van de vernoeming in het bestemmingsplan is dan ook het vestigen van positieve aandacht op het pand. Het gaat erom dat de eigenaren zich ervan bewust zijn dat het pand bepaalde cultuurhistorische waarden heeft.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3.6

Inspreker 6

Samenvatting

- a. Inspreker ziet graag de bebouwingsgrens aan de voorzijde van het pand verlegd tot aan de bestemmingsgrens. Hiermee wordt het oprichten van een pergola mogelijk gemaakt. Hiermee kan een overdekt terras worden gerealiseerd.
- b. Aan de achterzijde van het pand wil inspreker een speelweide realiseren ten behoeve van de horecagelegenheid.
- c. Inspreker heeft de wens om een koel-vriescombinatie te plaatsen. Hiervoor dient een overkapping geplaatst te worden. Hiertoe verzoekt inspreker de bestemmingsgrens twee meter te verplaatsen.

Beantwoording

- a. *Inspreker heeft tevens een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend. De bebouwing is niet in strijd met het vigerende plan Loo 1977. De bouwvergunning kan derhalve niet geweigerd worden. In het nieuwe bestemmingsplan Loo 2009 mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden. Het bouwvlak loopt niet tot aan de perceelsgrens. Indien het bouwvlak wel tot aan de perceelsgrens doorgetrokken wordt, wordt hiermee ook de mogelijkheid gecreëerd om gebouwen tot aan de perceelsgrens op te richten. Stedenbouwkundig is het niet wenselijk dat bebouwing zo dicht op de openbare weg gerealiseerd wordt. Om deze reden zal het bestemmingsplan niet aangepast worden. De bebouwing zal onder het overgangrecht komen te vallen.*
- b. *Het perceel aan de achterzijde van de horecagelegenheid is bestemd als 'Tuin'. Het perceel mag derhalve gebruikt worden als tuin. In een tuin mag gespeeld worden. Indien bouwwerken geplaatst worden, mogen deze niet hoger dan 1 meter zijn. Een speelweide ten behoeve van de gasten van de horecagelegenheid is hier op grond van het bestemmingsplan Loo 2009 toegestaan. Het is niet de bedoeling dat het een openbare speelgelegenheid wordt, omdat dit te veel overlast naar de omgeving zou kunnen veroorzaken.*
- c. *Het bouwplan ligt in de bestemming 'Tuin'. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de horecafunctie is niet toegestaan. Stedenbouwkundig is het niet wenselijk dat de bestemming 'Horeca' verder naar achter wordt uitgebreid. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.*

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.4

Resultaten vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken Waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan.

- a. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel
- b. VROM inspectie Oost
- c. N.V. Nederlandse Gasunie Gastransport services
- d. Waterschap Rijn en IJssel
- e. Deventer Bomenstichting

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- a. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel
- b. VROM inspectie Oost
- c. Waterschap Rijn en IJssel
- d. Deventer Bomenstichting

7.4.1 Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel

Samenvatting

Via het provinciale vooroverleg, dat eens in de zes weken plaatsvindt tussen de Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel en de gemeente Deventer is het voorontwerpbestemmingsplan aan de provincie voorgelegd.

De provincie geeft tijdens het overleg aan dat het vooroverlegbestemmingsplan een provinciaal belang betreft, maar hier in deze vorm niet mee in strijd is.

Beantwoording

Met de instemming van de provincie is voldaan aan het vooroverleg met de betrokken Provinciale Diensten als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.4.2 VROM-Inspectie Oost

Samenvatting:

Het bestemmingsplan Loo 2009 geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Beoordeling:

Met de instemming van de VROM-inspectie is voldaan aan het vooroverleg met de betrokken Rijksdiensten als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.4.3 Waterschap Rijn en IJssel

Samenvatting

- a. In het plan wordt het oude waterbeheerplan genoemd, die van 2007-2010, dit moet echter zijn het nieuwe plan van 2010-2015.
- b. Het is wenselijk en overzichtelijk om in de waterparagraaf gebruik te maken van het schema met relevante waterthema's, de watertoetstabel.
- c. In paragraaf 5.4.7 van het bestemmingsplan staat het verkeerde Waterschap genoemd. Dit moet zijn het Waterschap Rijn & IJssel.
- d. Het gemaal wordt juist bestemd in het bestemmingsplan, de persleiding echter niet. Verzocht wordt om dit aan te passen en juist te bestemmen. Ter plaatse van de persleiding dient een dubbelbestemming transportleiding aangegeven te worden. Bij de inspraakreactie is een kaart gevoegd van het tracé van de persleiding.

Beantwoording

- a. *Inderdaad werd in de toelichting nog verwezen naar het oude beleid. In het ontwerpbestemmingsplan zal een samenvatting van het nieuwe beleid worden opgenomen.*
- b. *Bestemmingsplan Loo 2009 betreft een actualisatiebestemmingsplan. Afgezien van het herbouwen van een schuur zijn er geen nieuwe ontwikkelingen. Bij het hanteren van de watertoetstabel is uitsluitend de persleiding van het waterschap van belang. Deze persleiding wordt opgenomen als dubbelbestemming. In de toelichting wordt dit opgenomen. Voor het overige achten wij de informatie in de huidige waterparagraaf niet overbodig. Er bestaat dan ook geen aanleiding om deze informatie te verwijderen of aan te passen.*
- c. *Inderdaad is per abuis het verkeerde waterschap genoemd. De toelichting zal aangepast worden. Overigens is ook de paragraaf over de Nota Rioleringsbeleid 2007 verwijderd, dit betrof ook beleid van een ander waterschap.*
- d. *Voor zover blijkt uit de aangeleverde gegevens van het Waterschap, ligt de persleiding juist buiten het plangebied. Ook de zakelijk recht strook van 1,5 meter aan weerszijde vanaf het hart van de leiding valt nog buiten het plangebied. Om deze reden is het niet nodig om in het plangebied een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de leiding. In subparagraaf 5.4.6 van de toelichting is een vermelding gemaakt van de persleiding.*

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting is het waterbeleid geactualiseerd. In subparagraaf 5.4.6 van de toelichting is een vermelding gemaakt van de persleiding. In subparagraaf 5.4.7 is het juiste waterschap genoemd.

7.4.4 Deventer Bomenstichting

Samenvatting

In het plangebied Loo zijn een aantal beschermwaardige- en monumentale bomen aanwezig. Deze bomen zijn geïnventariseerd door de Deventer Bomenstichting in samenwerking met de cluster Samenleving en Inrichting van de gemeente Deventer. De beschermwaardige en monumentale bomen zouden behoud moeten worden van kap, maar ook voor schadelijke bouw- en aanlegactiviteiten in de directe omgeving van de boom. Verzocht wordt om de dubbelbestemming 'Groeiplaats boom' op te nemen.

Verzocht wordt om de verplichting op te nemen om bij voorgenomen werkzaamheden in de directe omgeving van de boom een Bomen Effect Analyse uit te laten voeren.

Beantwoording

In de inventarisatie is de wijk Loo groter dan het bestemmingsplangebied. Volgens de meest actuele inventarisatie zijn er in het bestemmingsplangebied Loo geen monumentale of beschermenswaardige bomen aanwezig. Buiten dit gebied zijn er wel monumentale of beschermenswaardige bomen aanwezig. Deze liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het toevoegen van een dubbelbestemming 'Groeiplaats boom' is daarom niet nodig in het plangebied Loo 2009.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Loo 2009', van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D113c-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *aanbouw:*

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

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *bebouwing:*

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

1.7 *bebouwingspercentage:*

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 *Bed and Breakfast-voorziening:*

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 *bedrijfswoning:*

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.10 *beroep of bedrijf aan huis:*

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

1.11 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 *bijgebouw:*

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

- 1.14** **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 van een standplaats;
- 1.15** **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.16** **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.17** **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 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:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.20** **dak:**
iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 dienstverlening:

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

1.23 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.27 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.28 **overkapping:**

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

1.29 **peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.30 **prostitutie:**

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

1.31 **seksinrichting:**

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

1.32 **Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

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

1.33 **Staat van horeca-activiteiten**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.34 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.35 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.36 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.37 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.38 wijziging:

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

1.39 woning/wooneenheid:

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

1.40 woongebouw:

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

1.41

zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsvoering;
- b. alsmede het incidenteel houden van evenementen ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein (ev)';

met de daarbij behorende

- c. terreinen en erven.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 *Algemeen*

- a. Op de tot "Agrarisch" bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage (ga)';

met de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

- a. voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

4.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- b. terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m² bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2a, 2b, 3a of 3b;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 14.2;

en de daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Horeca' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.

6.2.2 Gebouwen

- a. voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:
 1. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
 3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
 6. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m² bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

6.3 Afwijking van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;
- b. uitsluitend binnenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

en de daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen en groenstroken;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid;

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen;

7.3 Afwijking van de bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.3 onder c en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

7.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bebouwing in de vorm van een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, uitsluitend conform het gestelde in artikel 8.3.1;
- c. bebouwing in de vorm van overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 8.3.1;
- d. verkeersvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 8.4.1.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen.

8.3 Afwijking van de bouwregels

8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2 en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 8.2 en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de overkapping ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan is bepaald in artikel 10.2.1 onder c.

8.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 8.3.1 bedoelde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.4 *Afwijking van de gebruiksregels*

8.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van verkeersvoorzieningen.

8.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 9.3.1;
- g. watergangen en andere waterpartijen;
- h. bruggen, duikers en faunapassages.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

9.3 Afwijking van de bouwregels

9.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ongeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

9.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.4 ***Specifieke gebruiksregels***

9.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 14.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 10.4.1.

met de daarbij behorende

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

10.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20^o en niet meer dan 60^o mag bedragen;

10.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- b. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;

- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

10.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer mag dan 2 m bedragen.

10.3 ***Afwijking van de bouwregels***

10.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2.3 onder f en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

10.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

10.4 ***Afwijking van de gebruiksregels***

10.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

10.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 11 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

11.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

11.2 *Bouwregels*

11.2.1 *Archeologisch rapport*

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 11.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 11.1,

verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

11.2.2 *Koppelen voorwaarden*

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

11.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 11.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen,

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

11.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 11.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

11.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

11.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

11.4 ***Wijzigingsbevoegdheid***

11.4.1 *Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Bestaande afstanden en maten

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

13.2 Regels bouwverordening

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

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

14.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner te worden uitgeoefend.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 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 toestaan 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 toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 *Bevoegdheid*

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

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

17.1.1 *Algemeen*

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

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

17.1.2 *Afwijking*

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

17.1.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in 17.1.1 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.

17.2 *Overgangsrecht gebruik*

17.2.1 *Algemeen*

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

17.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.3 *Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.4 *Uitzondering*

Het bepaalde in 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Loo 2009'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten