

**Looërmark 2009**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1            Algemeen	7
1.2            Ligging plangebied	7
1.3            Geldende bestemmingsplannen	8
1.4            Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	8
1.5            Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2      Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>11</b>
2.1            Inleiding	11
2.2            De ontstaansgeschiedenis	11
2.3            Ruimtelijke en functionele structuur	11
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1            Inleiding	13
3.2            Europees- en rijksbeleid	13
3.3            Provinciaal en (boven)regionaal beleid	14
3.4            Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4      Beheer- en ontwikkelingsvisie</b>	<b>21</b>
4.1            Beheervisie	21
4.2            Nieuwe ontwikkelingen	23
<b>Hoofdstuk 5      Randvoorwaarden</b>	<b>25</b>
5.1            Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	25
5.2            Milieu-aspecten	26
5.3            Leidingen en kabels	30
5.4            Waterhuishouding	31
5.5            Verkeer en parkeren	32
5.6            Sociale veiligheid	32
<b>Hoofdstuk 6      Juridische planopzet</b>	<b>35</b>
6.1            Inleiding	35
6.2            RO Standaarden 2008	35
6.3            Planopzet	36
6.4            Handhaving	40
<b>Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
7.1            Inleiding	43
7.2            Economische uitvoerbaarheid	43
7.3            Resultaten inspraak	43
7.4            Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	47

<b>Planregels</b>		<b>49</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>51</b>
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	57
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>59</b>
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	59
Artikel 4	Groen	60
Artikel 5	Sport - Zwembad	62
Artikel 6	Tuin	63
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	64
Artikel 8	Wonen	66
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>69</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 10	Algemene bouwregels	70
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	73
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>75</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	75
Artikel 15	Slotregel	77
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>79</b>
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	79



# **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'.

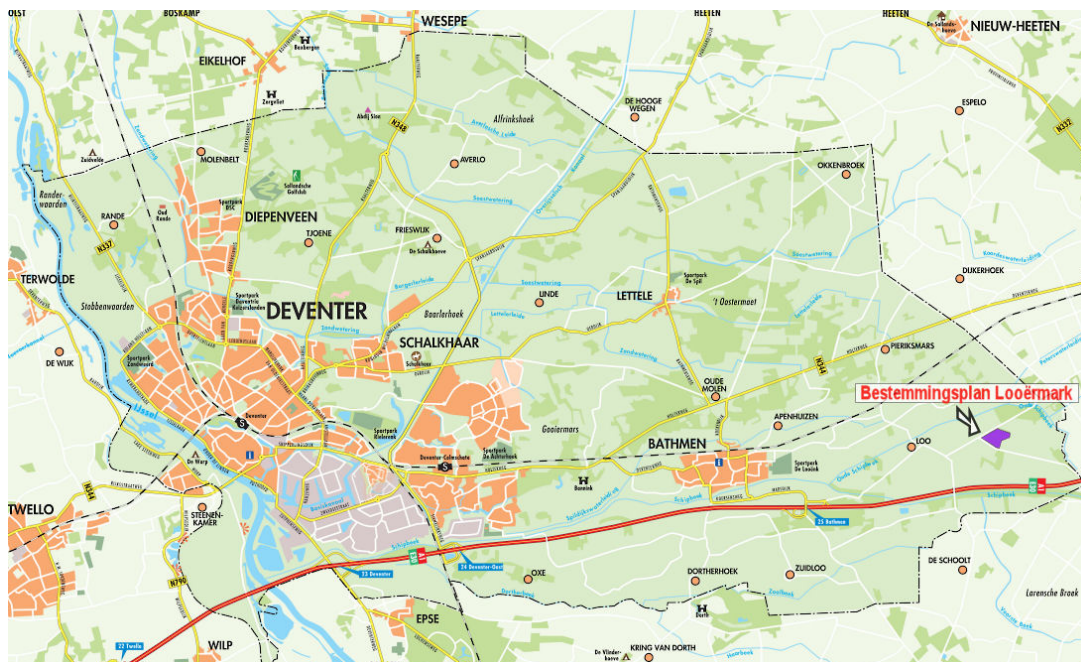
Voorliggend bestemmingsplan betreft de bebouwde kom van Looërmark. Het bestemmingsplan is deels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit 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 het plangebied zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen bekend die invloed hebben op dit bestemmingsplan.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

Het plangebied bestaat uit het buurtschap Looërmark, gelegen in het oosten van de gemeente, aan de Oudendijk.



Globale ligging plangebied "Looërmark 2009"

### 1.2.2 **Begrenzing**

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Looërmark 2009' wordt als volgt begrensd:

- aan de noordwestzijde door de Oudendijk;
- aan de zuidoostzijde door de Pothaarsweg;
- aan de zuidwestzijde door de Veenweg;



Begrenzing plangebied "Looërmark 2009"

### 1.3 **Geldende bestemmingsplannen**

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

- 'Looërmark 1985' vastgesteld 8 oktober 1985, goedgekeurd 21 januari 1986

### 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 plankaart 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

Het gebied Looërmark is in 1969 opgericht als zijnde een recreatiegebied. Naast de aanleg van een zwembad werden 76 percelen uitgegeven voor de bouw van recreatiewoningen.

Begin jaren '80 is geconstateerd dat de als recreatiewoning opgerichte woningen veelal werden gebruikt als permanente woningen. In 1985 is het bestemmingsplan 'Looërmark 1985' vastgesteld waarin de bestemming van de woningen gewijzigd werd in 'eengezinswoningen'.

Het gebied heeft een bebost karakter met een lage bebouwingsdichtheid. Om dit karakter te behouden is in het bestemmingsplan 'Looërmark 1985' ervoor gekozen om de woningen te bestemmen als 'eengezinswoning' met daar omheen de bestemming 'bostuin'.

In de loop der jaren is gebleken dat er behoefte bestaat om de bestaande woningen uit te breiden. Aangezien de bouwvlakken strak rond de bestaande woningen zijn gelegd, betekende dit vaak dat buiten het bouwvlak gebouwd werd. Hier is een aantal keer een planologische procedure voor doorlopen, maar ook zijn enkele woningen illegaal uitgebreid of vernieuwd.

### 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

Looërmark heeft ruimtelijk gezien een bijzondere structuur. De functie in het gebied is met name wonen. Vanwege de functie als voormalig recreatiepark is deze sfeer nog altijd terug te vinden. De buurt bestaat globaal uit één straat die in een lus vanaf de Oudendijk ontsloten wordt. Ook vanaf de Veenweg is er een toegang tot Looërmark.

De woningen in Looërmark zijn ontstaan als recreatiewoningen. De meeste woningen dateren van de periode eind jaren '60 tot eind jaren '70. In de loop der jaren zijn de woningen uitgebreid waardoor het karakter als recreatiewoning veelal niet meer is terug te vinden. Een aantal woningen is echter nog altijd herkenbaar als voormalige recreatiewoning, vanwege het chaletachtige uiterlijk.

Aan de westkant van Looërmark ligt de enige andere functie die opgenomen is in het plangebied, het openluchtwembad Looërmark.

## **2.3.2 Functionele structuur**

### **2.3.2.1 Wonen**

Looërmark telt op 1 januari 2009 75 woningen. Alle woningen zijn vrijstaand en ongeveer 96% zijn koopwoningen. Feitelijk zijn er 77 hoofdgebouwen aanwezig. Het verschil kan verklaard worden doordat wellicht woningen als tweede woning of als recreatiewoning gebruikt worden.

### **2.3.2.2 Bedrijven**

In Looërmark zijn geen grote bedrijven of kantoren aanwezig. Wel zijn diverse bedrijfjes of kantoortjes aanwezig die vallen binnen de regeling Beroep en bedrijf aan huis, zoals opgenomen in artikel 11.2 van de bij dit plan behorende regels.

### **2.3.2.3 Overige functies en voorzieningen**

Binnen het plangebied kan gerecreëerd worden in het openluchtwembad De Looërmark. Dit zwembad is geopend van april tot en met september en trekt bezoekers uit de hele omgeving.

Verder zijn in het plangebied twee nutsvoorzieningen aanwezig.

### **2.3.2.4 Groen**

In Looërmark bevindt zich nauwelijks openbaar groen. Het gebied heeft echter een zeer groen karakter door de grote tuinen rond de woningen die veelal zijn ingericht als bostuin. De Oudendijk, waaraan Looërmark ligt, is onderdeel van de landschappelijke lanenstructuur.

### **2.3.2.5 Infrastructuur**

Het gebied Looërmark wordt begrensd door de Oudendijk, de Pothaarsweg en de Veenweg. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. De Looërmark zelf is in zijn geheel een verblijfsgebied, met een bijbehorende maximumsnelheid van 30 km/u. De Looërmark kenmerkt zich door zijn smalle, bochtige wegenstructuur. Door veel groen en veel particuliere eigendommen kunnen de wegen ook niet anders vormgegeven worden.

In de Looërmark zijn geen aparte fiets- en/of voetpaden, fietsers en voetgangers worden geacht van de rijbaan gebruik te maken. Buiten het plangebied liggen wel verschillende vrijliggende fietspaden naar bijvoorbeeld het dorp Loo en Bathmen.

Looërmark heeft geen openbaarvervoer 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-, herstructureerings- 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 Looërmark 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 Looërmark 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 geldt 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, huishoudensverdunning). 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 bestemmingsplan 'Looërmark 2009' zijn geen nieuwe woningbouwlocaties opgenomen. 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 Looërmark 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.

### **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 hindersituaties, 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 Woonvisie 2008+**

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

- a. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
- b. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
- c. Keuzevrijheid voor alle inwoners
- d. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

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

Looërmark is niet apart benoemd in de Woonvisie. In het plangebied zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe woningbouw. Ook hergebruik van agrarische bebouwing is op het plangebied niet van toepassing. Looërmark is wat betreft het wonen een statisch gebied waarin weinig tot geen ontwikkelingen voorkomen.

#### **3.4.5 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 Looërmark 2009 zijn slechts een beperkt aantal openbare groen gebieden. De groenstructuur is met name te vinden in de particuliere tuinen.

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.

Ondanks dat de bomen het unieke karakter van Looërmark vormen, zijn de bomen in niet aangewezen als monumentale of beschermwaardige bomen. In het bestemmingsplan is derhalve geen speciale bestemming opgenomen te worden om te voldoen aan het Bomenbeleidsplan. Wel is in de bestemming 'Wonen' opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud van het bosachtige karakter.

#### **3.4.6 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 m<sup>2</sup>;
- 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 Looërmark zijn diverse beroepen en bedrijven aan huis gevestigd. Ruimtelijk zijn deze nauwelijks op te merken. In het bestemmingsplan zijn deze beroepen en bedrijven bij recht toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

### **3.4.7 Welstandsnotagemeente 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;

In Looërmark is sprake van een standaard welstandsbeoordeling (regulier welstandsniveau 2). De meeste bebouwing gaat schuil achter opgaande beplanting. Het zwembad valt onder de objecten algemeen.

## Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

### 4.1 Beheervisie

Het bestemmingsplan is voor het grootste 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.

#### 4.1.1 Wonen

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

In dit bestemmingsplan is 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 opnemen van een maximaal vloeroppervlak per woning en het weglaten van een bouwvlak. Voor de uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen is een ruime regeling opgenomen.

#### 4.1.2 Bedrijven

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 Overige functies en voorzieningen

Het zwembad in Looërmark vormt voor de omgeving een intensieve vorm van recreatie. Het zwembad is een openlucht-zwembad en derhalve seizoensgebonden. Het zwembad met omliggende ligweiden wordt specifiek bestemd.

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 bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om kleinschalige gebouwen te realiseren ten behoeve van nutsvoorzieningen.

#### 4.1.4 Groen

Het karakteristieke beeld en de identiteit van het groen in Looërmark wordt met name bepaald door de houtopstanden langs de wegen en in de particuliere tuinen.

Het streven is om dit karakteristieke beeld zo veel mogelijk in stand te laten. Door een strook

van 5 meter vanaf de openbare weg en het buitengebied te bestemmen als 'Tuin', wordt voorkomen dat deze zone wordt bebouwd. In de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' is in de bestemmingsplanschrijving opgenomen dat de gronden onder andere zijn bestemd voor het behoud van het bosachtige karakter.

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.

Met alle bijzonder beschermwaardige bomen moet zeer respectvol worden omgegaan. Ze dienen gehandhaafd te blijven en er zijn zeer zwaar wegende argumenten nodig om eventueel een kapvergunning (omgevingsvergunning) te krijgen.

De bomen in Looërmark zijn in het bomenbeleidsplan (2007) bestempeld als straat- en plantsoenbomen in de woon-werkgebieden ('sfeerbomen'). De bomen langs de Oudendijk maken onderdeel uit van een Landschappelijke laanbomenstructuur.

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.

Binnen de bestemming 'Groen' is de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om flexibel in te kunnen spelen op de wens om speelvoorzieningen en informele ontmoetingsplaatsen voor jongeren in de wijken mogelijk te maken.

#### *Enquete bewoners Looermark*

In 2005 is onder de bewoners van Looermark een enquête gehouden. Deze enquête is opgesteld door de 'Werkgroep Groene Looermark', een initiatief van een aantal bewoners van Looermark.

Een belangrijke conclusie die blijkt uit de enquête is dat alle bewoners waarde hechten aan het groene karakter van Looermark. Over de handhaving en het beheer wordt echter verschillend gedacht.

In dit bestemmingsplan wordt op zoveel mogelijk manieren getracht het groene karakter te behouden. Overige instrumenten zijn de gemeentelijke kapverordening en het groenbeleid.

#### **4.1.5      *Infrastructuur***

Het plangebied bevat slechts één ontsluitingsweg. Alle woningen worden aan deze weg ontsloten. Binnen het plangebied geldt een 30 km/uur regime.

De ontsluitingsweg heeft de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling waarbij fiets- en voetpaden en watergangen e.d. zijn toegestaan. Tevens is binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen.

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

## **4.2 Nieuwe ontwikkelingen**

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkeling opgenomen.





## Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

### 5.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

#### 5.1.1 Archeologie

Het bestemmingsplangebied is gedeeltelijk bebouwd met laagbouw. In het westen van het bestemmingsplangebied ligt een perceel dat in gebruik is als openluchtzwembad. Het kent vanwege deze bebouwing relatief veel recente verstoringen 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 met in gebruik als tuin, openbare weg en als ligweide bij het zwembad.

##### 5.1.1.1 Prehistorie

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

##### 5.1.1.2 Middeleeuwen

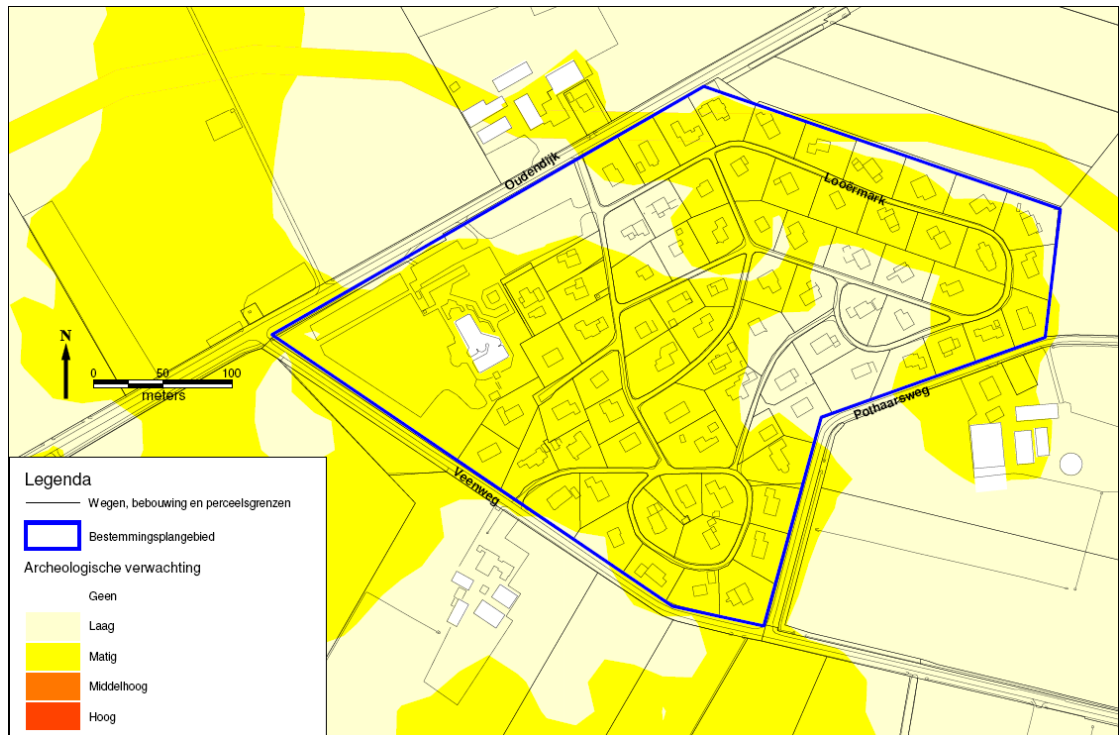
Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen vondsten of vindplaatsen uit de middeleeuwen aangetroffen kunnen worden.

##### 5.1.1.3 Nieuwe tijd

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

##### 5.1.1.4 Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied heeft voornamelijk een lage en matige archeologische verwachting. Alleen 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. In het bestemmingsplan Looërmark hoeven geen dubbelbestemmingen archeologische verwachting opgenomen te worden.



Archeologische verwachting "Looërmark 2009"

## 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*

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet aanwezig gezien de korte geschiedenis.

## 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*

In het plangebied is alleen het openlucht zwembad De Looërmark gevestigd. Mogelijke overlast van dit zwembad wordt voldoende beperkt door de regels op grond van de Wet milieubeheer. In dit bestemmingsplan is het zwembad als zodanig bestemd. Het vestigen van andere bedrijven met een vergelijkbare milieucategorie is derhalve op deze locatie niet mogelijk. Om de kern liggen verschillende agrarische bedrijven.

### **5.2.2** *Geluid*

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 wegverkeerslawaaï 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 Looërmark vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats, het bestemmingsplan betreft het vastleggen van een bestaande situatie. Derhalve speelt de Wet geluidhinder geen rol binnen dit bestemmingsplan.

### **5.2.3** *Bodem*

#### **5.2.3.1** *Verdachte activiteiten*

Op basis van het historisch bodembestand hebben op een aantal locaties binnen het plangebied ondergrondse tanks gelegen. De tanks zijn volgens KIWA-richtlijnen verwijderd. Deze locaties zijn niet meer verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging. Op de locatie Oudendijk 6 is een zwembad aanwezig.

#### **5.2.3.2** *Bodemonderzoeken*

Ter plaatse van het zwembad aan de Oudendijk 6 is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in de grond geen gehalten aangetoond boven de AW2000. In het grondwater zijn gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Binnen het gebied "Looërmark" is een aantal onderzoeken uitgevoerd. In de vaste bodem is lokaal een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn lokaal matig tot sterk verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond. De aangetoonde gehalten aan nikkel zijn naar verwachting van nature aanwezig en vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en/of maatregelen. Daarnaast zijn in het grondwater lokaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de AW2000/streefwaarden en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

### 5.2.3.3 *Conclusie*

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

### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

#### 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 (NO<sub>2</sub>):

Uit de rekenresultaten blijkt ten eerste dat in de onderzochte prognosejaren de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Daarnaast blijkt dat de jaargemiddelde concentratie in de onderzochte prognosejaren ruim beneden de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> blijft.

Resultaten fijn stof (PM<sub>10</sub>):

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/m<sup>3</sup> wordt overschreden. Het aantal dagen dat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het uurgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De concentraties van voornoemde stoffen in het conserverend bestemmingsplan Looërmark blijven ruim beneden de grenswaarden zoals die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen.

## **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 ligt nabij twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een diameter van 48" en een druk van 66,2 bar.

Volgens de vigerende richtlijn voor hogedrukaardgasbuisleidingen uit 1984, "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" bedraagt voor deze leiding de toetsingsafstand 150 meter. Binnen deze toetsingsafstand moet de aard van de bebouwing worden nagegaan.

Binnen deze afstand ligt geen woonbebouwing. De eerste woning ligt op 190 meter en het zwembad Looërmark ligt op 170 meter van de hogedrukaardgasbuisleiding.

Aan de veiligheidsafstanden van de voornoemde richtlijn (5 meter voor incidentele woningen, 50 meter voor zwembaden, 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 dient volgens de toekomstige regelgeving een groepsrisicoberekening te worden uitgevoerd. Dat is bij dit conserverende plan niet aan de orde.

### **5.2.5.3 Zwembad Looërmark**

Ter bevordering van de kwaliteit van het zwemwater wordt op zwembad Looërmark 1500 liter chloorbleekloog opgeslagen. Voor deze desinfecterende stof gelden geen veiligheidsafstanden die in het kader van bestemmingsplannen dienen te worden aangehouden.

### **5.2.6 Ecologie**

Er zijn in de directe omgeving van Looërmark geen Natura 2000-gebieden of Beschermde natuurmonumenten aanwezig. Ook zijn er geen gebieden of ecologische verbindingzones aanwezig die begrensd zijn in het kader van de Ecologische hoofdstructuur' (EHS). De dichtstbijzijnde EHS is op 1100 meter afstand ten noorden van de Looërmark en betreft 'gerealiseerde nieuwe natuur' in het Bathmense Broek.

Er zijn in Looërmark geen waarnemingen bekend van in het kader van de Flora- en faunawet juridisch zwaarder beschermde planten- en diersoorten. Omdat het een bosrijk plangebied betreft worden zij er echter wel verwacht.

### **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 'Looërmark 2009' geen ontwikkelingen plaatsvinden, hoeft er in het bestemmingsplan geen extra aandacht aan duurzaamheid te worden besteed.

## **5.3 Leidingen en kabels**

Het plan ligt nabij twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een diameter van 48" en een druk van 66,2 bar. In paragraaf 5.2.5.2 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. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, 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 25 cm en 80 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 zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

### **5.4.5 Hemelwater**

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In het kader van de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> 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".

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 gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen, in één buizenstelsel, worden afgevoerd naar de in Holten gelegen zuiveringsinstallatie (via gemalen en een persleidingensysteem). Bij zeer hevige regenval kan het riool dit niet verwerken, waardoor water via riooloverstorten wordt geloosd op oppervlaktewater. In zeer uitzonderlijke situatie zal er ook water op straat komen te staan.

#### **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 niet geleid tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

### **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 treden. Deze standaardiseringregels 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. Hoofdreel is dat, afhankelijk van de bestemming, 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 om 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 aanvraag om 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 werkafspraken 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 Bedrijf - Nutsvoorziening: Artikel 3

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

#### Bestemming Groen: Artikel 4

Het in het plangebied voorkomende openbaar groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>. 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. Ten slotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan is afgeweken.

#### Bestemming Sport - Zwembad: Artikel 5

Het zwembad met de omliggende ligweiden zijn specifiek bestemd als sportvoorziening. Hierbij zijn bijbehorende groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en overige voorzieningen toegestaan. Onder overige voorzieningen wordt onder andere ondergeschikte, ondersteunende horeca verstaan.

#### Bestemming Tuin: Artikel 6

De tuinen bij de woningen in Looërmark zijn niet op een eenvoudige manier onder te verdelen in voor- zij- of achtertuinen. Om ervoor te zorgen dat vanaf de openbare weg minimaal een strook van 5 meter bebouwingvrij blijft, is deze strook bestemd als 'Tuin'. Ook de buitenrand van het plangebied heeft een strook van 5 meter de bestemming 'Tuin' gekregen. 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). Tevens is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor het behoud van het bosachtige karakter. Hiermee zal het aanzicht op het plangebied vanaf de openbare weg en vanaf het buitengebied zoveel mogelijk onbebouwd blijven.

#### Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 7

De in het plangebied voorkomende wegen zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming Verkeer - Verkeer en verblijfsgebied vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water. Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. Tevens is via een afwijking van het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Bestemming Wonen: Artikel 8

De grondgebonden woningen behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen. Er is op de percelen geen bouwvlak opgenomen. De plaatsbepaling van de hoofdgebouwen is geregeld middels een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Tevens is voor de hoofdgebouwen een maximaal toegestaan oppervlak opgenomen.

Het totaal aantal woningen in Looermark is 77. Dit aantal mag niet toenemen. Op de verbeelding is het huidig aantal woningen weergegeven middels een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. In de regels is opgenomen dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid.

In beginsel is het oprichten van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet toegestaan. Ook het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde is bij recht niet mogelijk. Met een afwijking van het bestemmingsplan kunnen deze bouwwerken wel worden opgericht. Reden om deze bouwwerken uitsluitend toe te staan middels een afwijking van het bestemmingsplan is dat dan door burgemeester en wethouders beoordeeld kan worden of de bouwwerken niet ten koste gaan van het bosachtige karakter van het plangebied. Naast voor wonen zijn de gronden met de bestemming "Wonen" namelijk ook bestemd voor het behoud van het bosachtige karakter.

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

#### 6.3.4

#### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

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

Anti-dubbeltelregel: Artikel 9

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 10

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

Algemene gebruiksregels: Artikel 11

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 12

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om 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 13

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**

Ten slotte 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 14

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 15

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 begrootte 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 9 februari 2010 het voorontwerp-bestemmingsplan 'Looërmark 2009' vastgesteld.

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Looërmark 2009' van 18 maart tot en met 28 april 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 31 maart 2010 heeft een inloopavond plaatsgevonden.

Tegen het plan zijn 4 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:

- a. In Looërmark staan nu circa 8 lantaarnpalen. De wens van inspreker is dat dit er niet meer worden. Kan dit in het bestemmingsplan geregeld worden?
- b. Op de Veenweg moet uitgesloten worden dat hier verlichting gerealiseerd kan worden, in verband met lichthinder en een aantrekkende werking vanuit de A1.

Beantwoording:

- a. *Voor het oprichten van lantaarnpalen (voor zover te plaatsen bij een weg) is geen bouwvergunning benodigd. Dat betekent dat er bij het oprichten van lantaarnpalen geen toetsing plaats hoeft te vinden aan het bestemmingsplan.  
De gemeente plaatst openbare verlichting vanwege de verkeersveiligheid en ten behoeve van de sociale veiligheid. Vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen brengt de gemeente in ieder geval verlichting aan bij obstakels in de weg.  
De openbare verlichting dient te voldoen aan de Uitgangspunten die zijn vastgesteld in het gemeentelijke 'Uitvoeringskader Openbare Verlichting, sociaal veilig en energie zuinig' uit 2007. De openbare verlichting in de Looërmark is op verzoek van de bewoners in het verleden niet op het niveau gebracht waarop de verlichting volgens de uitgangspunten zou moeten zijn. De afgelopen jaren zijn er over de openbare verlichting klachten binnengekomen met name naar aanleiding van inbraken in dit gebied.  
Indien door alle bewoners wordt aangegeven dat het verlichtingsniveau voldoende is, dan kan er besloten worden het niveau zo te laten. Hiertoe kan een verzoek ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders. Dit traject zal buiten de bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden, aangezien de openbare verlichting niet geregeld wordt in het bestemmingsplan.*
- b. *De Veenweg is niet opgenomen in het bestemmingsplan Looërmark 2009, maar valt in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor het buitengebied gelden eveneens de uitgangspunten uit het Uitvoeringskader Openbare Verlichting, sociaal veilig en energie zuinig' uit 2007. Ook voor deze verlichting geldt dat deze niet aan het bestemmingsplan getoetst hoeft te worden.*

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Indien alle bewoners het met elkaar eens zijn dat het verlichtingsniveau in de Looërmark en op de Veenweg voldoende is en op deze manier in stand gelaten moet worden, dan kan hiertoe een verzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend worden.

### 7.3.2

#### **Inspreker 2**

Samenvatting:

Inspreker heeft verzocht de kadastrale ondergrond van het bestemmingsplan aan te passen. Hierop staat huisnummer 75, het perceel is echter Looërmark 62.

Beantwoording:

*De gemeente heeft niet de bevoegdheid om de kadastrale kaart aan te passen, deze bevoegdheid ligt bij het Kadaster. Inspreker kan bij het Kadaster een verzoek indienen om het huisnummer te laten aanpassen. Via [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl) kan via particulieren/service/klachten en bezwaren een formulier ingevuld worden 'Verzoek tot herstel met DigiD' om aanpassingen in de Basisregistratie Kadaster door te geven.*

*Het bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een periode van maximaal 10 jaar. Om tijdens deze periode geen misverstanden te laten ontstaan, is op de verbeelding het huisnummer visueel aangepast. Formeel dient echter nog wel een verzoek tot herstel bij het Kadaster gedaan te worden.*

Conclusie:

Op de verbeelding is het huisnummer aangepast, inspreker dient zelf nog een verzoek in te dienen bij het Kadaster om de Basisregistratie Kadaster aan te passen.

### 7.3.3

#### **Inspreker3**

Samenvatting:

In 2005 is onder de bewoners van Looërmark een enquête gehouden door de 'Werkgroep Groene Looërmark'. De uitkomsten van deze enquête dient inspreker nu in als reactie op het voorontwerp bestemmingsplan. De enquête geeft een algemeen beeld van de ideeën van de bewoners omtrent de groene omgeving.

Het verzoek is om de resultaten uit de enquête zo veel mogelijk over te nemen in het bestemmingsplan.

Tevens heeft inspreker een rapport 'Bomenbestand Looërmark' bijgevoegd uit maart 2006. In dit rapport zijn een aantal aanbevelingen gedaan over de instandhouding van de groene omgeving van Looërmark.

Beantwoording:

*In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.1.4 een tekst opgenomen waarin de enquête kort wordt toegelicht.*

*De gemeente hecht er veel waarde aan dat de Looërmark een gebied blijft dat aan te merken is als groene leefomgeving. De aanwezige bomen zijn voor dit karakter zeer van belang.*

*Het omgaan met bomen kan helaas in het bestemmingsplan niet worden geregeld. De gemeente heeft een groenbeleidsplan en een kapvergunningstelsel (geregeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening, hoofdstuk 4. Bescherming van het milieu en het natuurschoon en zorg voor het uiterlijk aanzien van de gemeente, Afdeling 3. Het bewaren van houtopstanden) waarmee gestuurd kan worden op het al dan niet handhaven van bomen of groenstructuren.*

*Wat in het bestemmingsplan wel geregeld kan worden is voor welke functie (s) gronden gebruikt mogen worden en waar wel of niet gebouwd mag worden. Als er strikte regels zijn omtrent het bebouwen van een kavel, kunnen daarbij eisen gesteld worden aan de locatie waar gebouwd wordt. Bijvoorbeeld kan de eis gesteld worden dat er niet mag worden gebouwd binnen de kroonprojectie van een boom. Dat betekent dat we op die manier kunnen proberen het bestaande bomenbestand in stand te houden.*

*In het huidige bestemmingsplan Looërmark 1985 is de bestemming 'Bostuin' van toepassing. Binnen deze bestemming is het met vrijstelling van burgemeester en wethouders mogelijk bijgebouwen bij de woning op te richten. In het nieuwe bestemmingsplan Looërmark 2010 is de bestemming Bostuin dan wel verdwenen, de regels zijn hetzelfde gebleven. Bijgebouwen mogen alleen gebouwd worden met een ontheffing van burgemeester en wethouders.*

*De percelen die grenzen aan de openbare weg en/of aan het buitengebied hebben een strook van 5 meter waar de bestemming 'Tuin' aan gegeven is. Hiermee wordt gezorgd voor een zone*

van 5 meter waar in ieder geval geen bebouwing is toegestaan.

In de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' is toegevoegd dat deze gronden ook zijn bestemd voor het behoud van het bosachtige karakter.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op bepaalde punten. In de regels is opgenomen dat de gronden met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' tevens zijn bestemd voor het behoud van het bosachtige karakter. De bestemming 'Tuin' is op de verbeelding niet alleen langs de openbare weg, maar ook langs de rand van het plangebied opgenomen, om een bebouwingsvrije zone te garanderen. De toelichting is ten slotte op bepaalde punten aangepast en aangevuld met een beschrijving van het groene karakter van Looërmark. In paragraaf 4.1.4. is kort een alinea gewijid aan de door inspreker aangeleverde enquête.

### 7.3.4

#### **Inspreker4**

Samenvatting:

- a. Insprekers verzoeken om ook de buitenranden van de percelen die grenzen aan de bestemmingsplangrens de bestemming 'Tuin' te geven. De buitenranden zijn beeldbepalend en door deze maatregel wordt voorkomen dat binnen 5 meter vanaf de buitenranden gebouwd wordt.
- b. Insprekers verzoeken binnen de bijgebouwenregeling in artikel 8.3.1 een extra categorie toe te voegen, namelijk toe te staan dat percelen groter dan 1250 m<sup>2</sup> niet meer dan 175 m<sup>2</sup> bij- aan of uitbouwen op mogen richten. Hierbij zou dan wel een bebouwingspercentage van 30% niet overschreden mogen worden.
- c. Is het mogelijk dat de bestemmingsomschrijving zoals die gold bij de bestemming 'Bostuin' ook in de huidige bestemming 'Wonen' gebruikt wordt? Met name gaat het er om dat de kwaliteit van het wonen in een bosachtige omgeving gewaarborgd wordt.
- d. In de toelichting wordt gesproken van de bebouwde kom van Looërmark. Is het juist dat het gebied in juridische zin niet behoort tot de bebouwde kom?

Beantwoording:

- a. *Het gebied Looërmark is een gebied dat zich kenmerkt door onder andere de uitstraling naar de omgeving, in een landelijk gebied vormt de Looërmark een bosachtig gebied. De grenzen van het gebied bestaan voornamelijk uit de grenzen van de percelen. Stedenbouwkundig gezien is het, zoals inspreker aangeeft, inderdaad beter als de grenzen van het gebied herkenbaar blijven als groenzone. Door een strook op te nemen waaraan de bestemming 'Tuin' gegeven wordt, wordt voorkomen dat de mogelijkheid bestaat om deze zone te bebouwen met bijgebouwen of erfafscheidingen. De uitstraling naar het buitengebied en het bosrijke beeld blijven hierdoor meer behouden. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.*
- b. *Met de bijgebouwenregeling wordt aangesloten op de algemene regeling zoals deze geldt in de hele gemeente. Ook op andere locaties komen percelen groter dan 1250 m<sup>2</sup> voor. Ook op deze locaties zal geen aangepaste bijgebouwenregeling vastgesteld worden. Het verhogen van het aantal toegestane m<sup>2</sup> leidt daarbij tot meer verstening van het gebied. Buiten de oppervlakte die op basis van het bestemmingsplan is toegestaan gelden overigens ook nog regels voor het bouwvergunningsvrij bouwen van bijgebouwen.*
- c. *Het karakter van Looërmark is bijzonder. Om dit karakter zoveel mogelijk te behouden*

*zal in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' toegevoegd worden dat het bosachtige karakter van het gebied niet aangetast mag worden. Hiermee wordt getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige bestemming 'Bostuin'.*

- d. *Het begrip 'bebouwde kom' is op twee manieren uit te leggen, vanuit de ruimtelijke ordening en vanuit de Wegenwet. De Wegenwet verstaat onder de bebouwde kom: aaneengesloten bebouwing van enige omvang in de vorm van een stad of een dorp. Visueel wordt de bebouwde kom zichtbaar gemaakt door de plaatsing van de verkeersborden met de naam van de stad of het dorp. In de ruimtelijke ordening geldt dat de grens van de bebouwde kom wordt bepaald door de aard van de omgeving. De 'bebouwde kom' is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur.*

*Daar waar in het bestemmingsplan Looërmark wordt gesproken over de bebouwde kom, wordt de bebouwde kom in de zin van de ruimtelijke ordening bedoeld.*

#### Conclusie:

De inspraakreactie heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal punten wordt aangepast. In de regels is opgenomen dat de gronden met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' tevens zijn bestemd voor het behoud van het bosachtige karakter. De bestemming 'Tuin' is op de verbeelding niet alleen langs de openbare weg, maar ook langs de rand van het plangebied opgenomen, om een bebouwingsvrije zone te garanderen.

## **7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

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

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.

- Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel
- VROM inspectie Oost
- N.V. Nederlandse Gasunie Gastransport services
- Waterschap Groot Salland
- Deventer Bomenstichting

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel
- VROM inspectie Oost

### **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.

Beoordeling:

*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-InspectieOost**

Samenvatting:

Het voorontwerp bestemmingsplan Lettele 2009 geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

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.



# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

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

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D113d-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 *aanbouw:*

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

#### 1.4 *aanduiding:*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 *bebouwing:*

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

**1.7            *bebouwingspercentage:***

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

**1.8            *Bed and Breakfast-voorziening:***

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

**1.9            *beroep of bedrijf aan huis:***

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

**1.10          *bestemmingsgrens:***

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11          *bestemmingsvlak:***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12          *bijgebouw:***

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

**1.13          *bouwen:***

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.14** ***bouwgrens:***

de grens van een bouwvlak;

**1.15** ***bouwperceel:***

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

**1.16** ***bouwperceelgrens:***

de grens van een bouwperceel;

**1.17** ***bouwvlak:***

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

**1.18** ***bouwwerk:***

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.19** ***dak:***

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.20** ***detailhandel:***

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

**1.21** ***dienstverlening:***

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

**1.22 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;

**1.23 gebouw:**

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

**1.24 hoofdgebouw:**

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

**1.25 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;

**1.26 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

**1.27 overkapping:**

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

**1.28 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;

**1.29**            **prostitutie:**

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

**1.30**            **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;

**1.31**            **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;

**1.32**            **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;

**1.33**            **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;

**1.34**            **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;

**1.35**            **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;

**1.36**            **wijziging:**

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

**1.37**            **woning/wooneenheid:**

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

**1.38**            **Woningwet:**

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.39**            **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;

**1.40**            **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 Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- b. terreinen.

#### 3.2 *Bouwregels*

##### 3.2.1 *Algemeen*

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

##### 3.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. 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 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 3.2.3 *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 m<sup>2</sup> bedragen.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- d. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 4.4.1;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 4.3.1.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

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

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

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

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

### **4.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **4.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ongeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

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

**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 verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie
- f. de sociale veiligheid.

**4.4** ***Afwijking van de gebruiksregels***

**4.4.1** *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

**4.4.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

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

## **Artikel 5 Sport - Zwembad**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport - Zwembad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zwembad met ligweiden;

met de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- d. overige voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

- a. op de tot 'Sport - Zwembad' 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. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### **5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen, zoals glijbanen, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

## **Artikel 6      Tuin**

### **6.1              *Bestemmingsomschrijving***

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 6.3.1;
- c. het behoud van het bosachtige karakter.

### **6.2              *Bouwregels***

#### **6.2.1           *Algemeen***

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

#### **6.2.2           *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.

### **6.3              *Afwijking van de gebruiksregels***

#### **6.3.1           *Bevoegdheid***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

#### **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 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 7.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemeen**

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

#### **7.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

#### **7.2.3 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.

### **7.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **7.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a en worden toestaan dat een ondergeschikt 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 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 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 verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

#### 7.4

##### **Specifieke gebruiksregels**

##### 7.4.1

##### *Strijdig gebruik*

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 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 11.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 8.4.1;
- c. het behoud van het bosachtige karakter;

met de daarbij behorende

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

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- d. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;

#### 8.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen;

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

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd, tenzij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 is verleend.

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

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen mogen niet worden gebouwd, tenzij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 is verleend.

### 8.3 **Afwijking van de bouwregels**

#### 8.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2.2 onder b en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd naar 5 m;
- b. artikel 8.2.3 onder a en toestaan dat aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
    - op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
    - op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
    - op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.
  2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6 m, met dien verstande dat de hoogte 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.
- c. artikel 8.2.4 onder a en toestaan dat:
  1. een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt en de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 m bedraagt;
  2. erf- of perceelafscheidings worden gebouwd, met dien verstande dat
    - de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings voor het verlengde van de voorgevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
    - de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings achter het verlengde van de voorgevel niet meer dan 2 m mag bedragen;
  3. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde achter het verlengde van de voorgevel worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag dan 2 m bedraagt.

#### 8.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen 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
- e. beeldbepalende of beschermenswaardige bomen.

## **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 zorgwoningen.

### **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.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 9    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 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Bestaandeafstanden en maten**

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

### **10.2 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 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 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, voeren 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.

### **11.2 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-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 12    Algemene afwijkingsregels**

### **12.1        *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 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 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 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht**bouwwerken**

##### 14.1.1 *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.

##### 14.1.2 *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%.

##### 14.1.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in 14.1.1 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.

#### 14.2 Overgangsrecht**gebruik**

##### 14.2.1 *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.

##### 14.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

##### 14.2.3 *Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

**14.2.4**

*Uitzondering*

Het bepaalde in 14.2.1 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 15 Slotregel**

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



## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**





## Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

## NADERE TOELICHTING STAAT VAN BEROEPS- OF BEDRIJFSACTIVITEITEN AAN HUIS

### 1. Hoofdingeling

De tabel in bijlage I omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993. Bij de bedrijfsindeling is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. De gegevens uit de tabel zijn afkomstig uit de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" van april 2007.

### 2. Omgevingstypen

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

#### - Rustige woonwijk en rustig buitengebied

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

#### - Omgevingstype gemengd gebied

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

Voor het bestemmingsplan Okkenbroek 2009 worden de richtafstanden afgestemd op het omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied"

### 3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

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

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m

4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuw situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

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

#### 4. Geluid

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

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

#### 5. Gevaar

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

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

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

#### 6. Index voor verkeeraantrekkende werking

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

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

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

#### 7. Verklaring gebruikte afkortingen

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