

Maasstraat West

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	13
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	15
3.1 Beleidskaders	15
3.2 Cultuurhistorie en monumenten	15
3.3 Archeologie	15
3.4 Milieu-aspecten	18
3.5 Leidingen en kabels	27
3.6 Waterhuishouding	28
3.7 Mobiliteit	29
3.8 Sociale veiligheid	30
Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten	31
4.1 Inleiding	31
4.2 RO Standaarden 2012	31
4.3 Planopzet	31
4.4 Handhaving	35
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Economische uitvoerbaarheid	37
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Planregels	39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	41
Artikel 1 Begrippen	41
Artikel 2 Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	49
Artikel 3 Groen	49
Artikel 4 Woongebied	51
Hoofdstuk 3 Algemene regels	53
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	53

Artikel 6	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	57
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	59
Artikel 9	Overgangsrecht	59
Artikel 10	Slotregel	61
Bijlagen bij de regels		63
Bijlage 1	Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	63
Bijlage 2	Parkeernormen	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In 2015 is het uitwerkingsplan "Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking" vastgesteld. Dit uitwerkingsplan had betrekking op het woongebied ten westen van de Amstellaan, ten zuiden van de Maasstraat. Het plan in 2015 was dat op deze locatie 22 eengezinswoningen ontwikkeld zouden worden.

Inmiddels is voor de locatie echter een plan ontwikkeld voor een aantal woningen die in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) worden gebouwd. Het gaat om 13 woningen.

Deze 13 eengezinswoningen zijn ten opzichte van het voorgaande ontwerp voor 22 woningen, anders gesitueerd. Tijdens het proces bleek dat er in het oosten van het plangebied kabels en leidingen in de grond aanwezig waren, die zorgen voor een belemmering van de woningbouw.

Besloten is om de acht kavels aan de oostkant te verschuiven zodat de kabels en leidingen niet hoeven te worden verplaatst en daarmee geen belemmering vormen voor de woningbouw.

Het gevolg van het verplaatsen van de kavels is dat de westelijke kavel binnen de bestemming 'Groen' komt te liggen. De woning kan worden opgericht door het verlenen van een vergunning waarbij afgeweken wordt van het uitwerkingsplan "Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking". Omdat het wel gewenst is om in de toekomst een actueel juridisch kader te hebben, is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor deze locatie.

In het uitwerkingsplan is een bevoegdheid opgenomen waarmee de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken gewijzigd kunnen worden. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan voor onderhavig plan gebruik worden gemaakt.

Ingevolge het bepaalde in artikel 1.1 lid 1 sub a van de Crisis- en herstelwet is afdeling 2 van deze wet van toepassing op bestemmingsplannen die betrekking hebben op de herstructurering van woon- en werkgebieden (Bijlage I. Categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid; 3. Gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang; 3.1. ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden).

Dit brengt onder meer met zich mee dat:

- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een termijn van zes maanden heeft voor het doen van een uitspraak op een beroep;
- dat het beroepsschrift, op straffe van niet-ontvankelijkheid, meteen de gronden van beroep moet bevatten (het indienen van een pro forma beroepsschrift is niet mogelijk);
- dat de gemeente nadat zij zich heeft vergewist van een zorgvuldige totstandkoming van de onderzoeken (van deskundige adviesbureaus) die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan, uit mag gaan van de juistheid van deze onderzoeken.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt ten westen van de Amstellaan, ten zuiden van de Maasstraat. Het gebied grenst aan het Venenplantsoen-west.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied met een rode cirkel aangegeven.



Globale ligging plangebied "Maasstraat West"

De begrenzing van het plangebied "Maasstraat West" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "Maasstraat West"

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven is het uitwerkingsplan "Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking" van kracht (vastgesteld 9 september 2015). De basis van dit uitwerkingsplan is het moederplan 'Centraal gebied Rivierenwijk' (vastgesteld 15 januari 2014).

In het uitwerkingsplan is het gebied bestemd als 'Woongebied' en 'Groen'. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn niet bestemd voor het wonen. Om die reden wordt het uitwerkingsplan gewijzigd.



Fragment uit het bestemmingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

In het uitwerkingsplan "Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking" is in de algemene regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van bestemmings- en bouwvlakken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Bevoegdheid

8.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak 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:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid.

Toetsing:

8.1.1 Onderhavig wijzigingsplan betreft het verschuiven van het bestemmingsvlak en het bouwvlak van de bestemming 'Woongebied' in westelijke richting. Daardoor wordt de bestemming 'Groen' in het westen van het plangebied iets smaller, maar deze oppervlakte komt weer terug aan de oostkant van het plangebied. Het gaat hierbij dan ook om het wijzigen van de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

a. Voor het plangebied is bij de vaststelling van het moederplan reeds een hogere grenswaarde verleend. Door het verschuiven van de bestemming Woongebied wordt de geluidbelasting op de gevels ten opzichte van de Amstellaan verbeterd, de afstand wordt namelijk groter. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.2.

b.

- Het verschuiven van de bestemmingen heeft nauwelijks invloed op het straat- en bebouwingsbeeld. Er is op dit moment nog geen bebouwing aanwezig, het gaat dan om de vergelijking met het voorgaande stedenbouwkundig plan. De groene zichtlijn in het plangebied zal smaller worden. Daarentegen wordt de groene zone aan de westzijde breder.
- De woonsituatie verandert niet door dit wijzigingsplan, wel door de andere stedenbouwkundige invulling. Dit betreft de verandering van 22 naar 13 woningen. Deze verandering kon ook al uitgevoerd worden in het uitwerkingsplan.
- Het wijzigingsplan heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. De ontsluiting verandert niet.
- Door het verschuiven van de bestemming Woongebied wordt de groene zone aan de westkant smaller. Er blijft echter nog voldoende ruimte over in het gebied dat de zone als onderdeel van het park beschouwd kan blijven. Aan de oostkant van het plangebied wordt de groenzone juist breder. Deze gronden worden onderdeel van het park, de kabels en leidingen kunnen in die zone blijven liggen.

- Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor sociale veiligheid.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waaronder een toelichting van de milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 4 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 verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

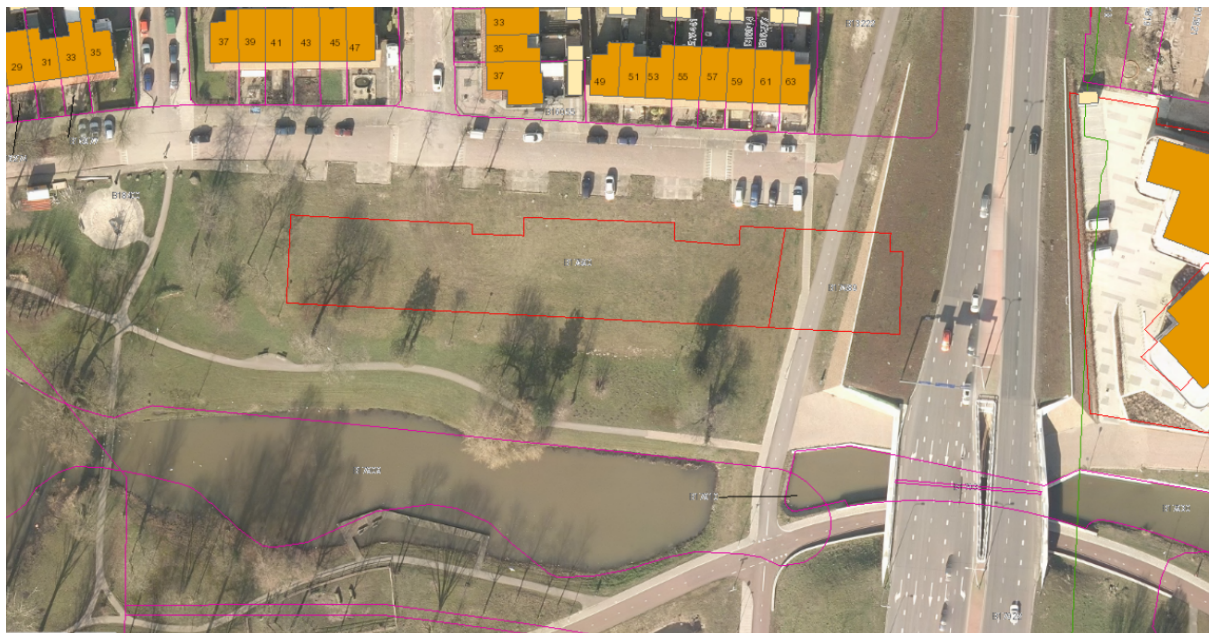
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het terrein is al jaren niet meer bebouwd. De flats die eerder in het gebied stonden, zijn al jaren geleden gesloopt. Het terrein is ten tijde van de werkzaamheden aan de Amstellaan in gebruik geweest als opstelplaats voor de werkketen.

Inmiddels zijn de werkzaamheden aan de Amstellaan afgerond en bestaat het terrein uit grasland.



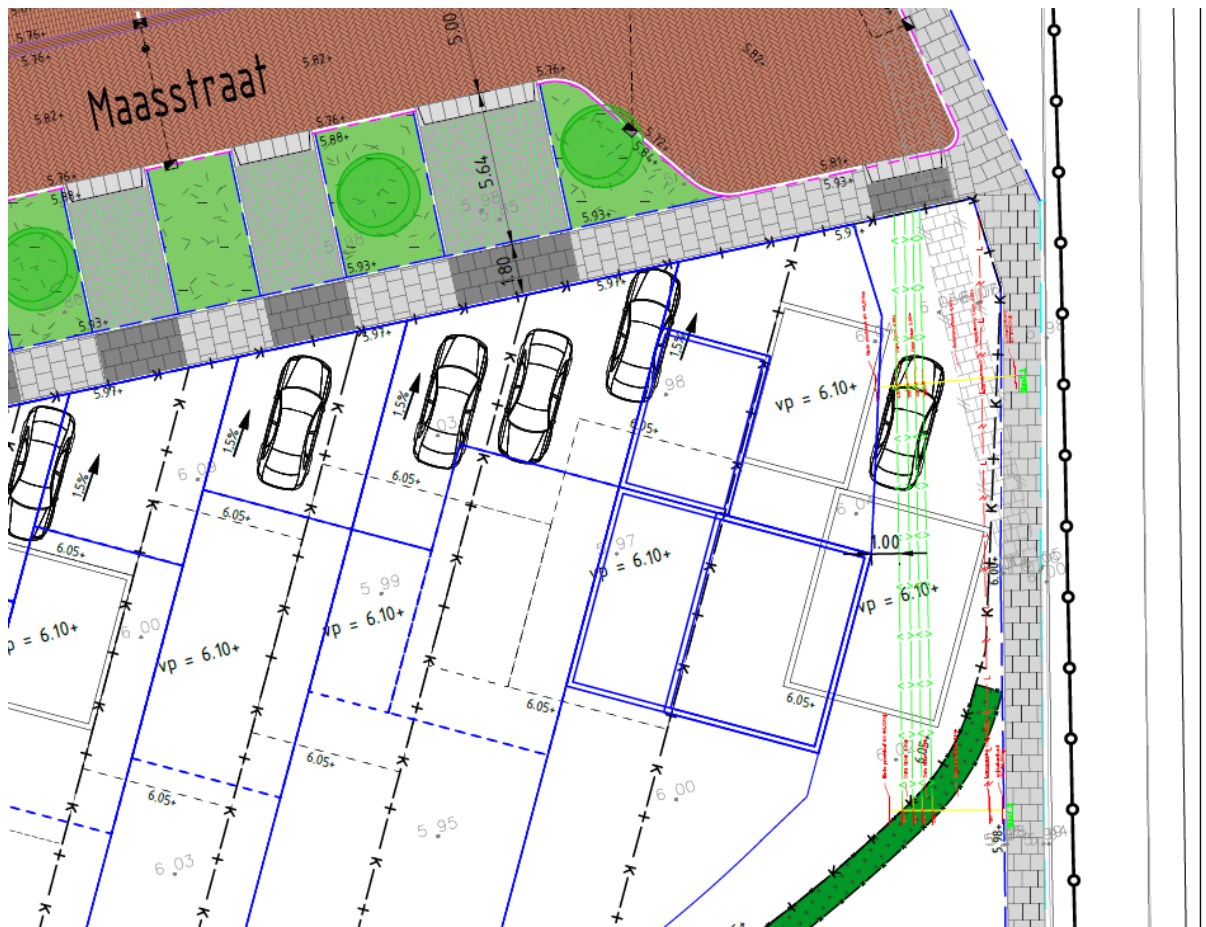
Luchtfoto uit 2014



Luchtfoto uit 2016

Aanleiding van het opstellen van het wijzigingsplan is de ligging van kabels en leidingen binnen de

bestemming Woongebied. In onderstaande afbeelding is aan de oostkant te zien waar het betreffende leidingstracé ligt (groene lijnen).



Door het verschuiven van de bouwplannen in westelijke richting vallen de leidingen in de nieuwe situatie niet langer onder de nieuwe bebouwing, maar zal hier openbaar groen gerealiseerd worden. Mogelijk wordt het voetpad dat parallel aan de Amstellaan loopt op deze locatie aangelegd. Uitgangspunt is dat de bestemming niet belemmerend mag zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen.

Aan de westkant zal er op een deel wat eerder als groen ingericht zou worden, nu een deel van een woonperceel gerealiseerd worden. Er blijft tussen de twee woongebieden wel een groene zone over waardoor het park tussen de woongebieden overloopt richting de Maasstraat. Per saldo blijft de hoeveelheid groen in het plangebied hetzelfde.

Het plangebied grenst aan het kindlint. Dat betreft de route die de westkant van de Rivierenwijk verbindt met de oostkant onder de Amstellaan door via een fiets- en voetpad. De verschuiving van onderhavig project heeft geen gevolgen voor het kindlint, de ruimte hiervoor blijft voldoende.

Rond het woongebied zal een haag geplant worden die als afscherming zorgt tussen de woonpercelen en het park.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Beleidskaders

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. In de basis wordt voor de beschrijving van de beleidskaders verwezen naar de toelichting van het moederplan Centraal gebied Rivierenwijk en het uitwerkingsplan Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking.

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

De beleidsrichtlijnen uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk en daarmee ook in de het uitwerkingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking'. Ten opzichte van deze vastgestelde plannen zijn er geen wijzigingen in onderhavig wijzigingsplan die een provinciaal belang raken.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Centraal gebied Rivierenwijk en uitwerkingsplan Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking

In beide plannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van bestemmings- en bouwvlakken. In paragraaf 1.3 is deze wijzigingsbevoegdheid benoemd en is onderhavig plan daar aan getoetst. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

Verder zijn er in onderhavig wijzigingsplan geen wijzigingen opgenomen die getoetst moeten worden aan overig gemeentelijk beleid.

3.2 Cultuurhistorie en monumenten

In het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden of monumenten voor.

3.3 Archeologie

Archeologische verwachting

In 2013 is een nieuwe archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer opgesteld. De verwachting in deze kaart is opgebouwd uit twee lagen: de fysisch geografische verwachting en de historische verwachting. Uitgangspunt is hierbij dat tot de vroege middeleeuwen de mens zich vooral naar het landschap schikte en dat de ontwikkeling van het landschap daarom kan worden gebruikt om de kans op archeologische resten te voorspellen. Vanaf de late middeleeuwen gaat de mens dit landschap steeds meer naar zijn hand zetten waardoor een zuiver fysisch deterministisch model niet meer volstaat. Daarom is op basis van historische bronnen een historische verwachting toegevoegd.

Fysisch geografische verwachting

Het plangebied bevindt zich in een dalrandlandschap op de overgang tussen het lager gelegen IJsseldal met zijn rivierduinzone en de hoger gelegen zandgronden. Het gebied wordt geomorfologisch getypeerd als een gebied met overloop- en doorbraakgeulen. Er is in dit gebied een lage verwachting aan archeologische resten als erven en grafvelden, omdat het hier in de prehistorie en de middeleeuwen vrij nat was. Het gebied stond tót de aanleg van de voorganger van de Snipperingsdijk (rond 1345) onder directe invloed van de IJssel (de huidige Rivierenwijk behoorde tot de oostelijke uiterwaarden). Daarnaast liepen waarschijnlijk ook lokale beeklopen door dit gebied, die afwaterden in de IJssel. Het onderzoeksgebied lag waarschijnlijk tot in de late middeleeuwen in een moerasachtig landschap.

Laag gelegen, natte gebieden in de omgeving van hogere dekzandruggen werden in het verleden wel gebruikt als watervoorziening, om hout te sprokkelen, te jagen, veen te steken, afval te dumpen en voor rituele deposities en offers. Omdat mogelijke resten hiervan waarschijnlijk over een groot gebied verspreid zijn, is de trefkans met conventionele opsporingstechnieken gering. Daarom is aan deze zone een lage dichtheid aan archeologische resten toegekend. De eventueel aanwezige archeologische resten in het plangebied zijn afgedekt door een meer dan 50 cm dikke conserverende laag en daardoor mogelijk goed bewaard.

Historische verwachting

Op historische kaarten staat het gebied aangeduid als 'de Veenen'. Omstreeks 1345 werd in dit gebied de Sint Jurrienskade opgeworpen, gelijktijdig met het graven van de Schipbeek. Op deze kade werd kort na 1610 de Snippelingsdijk aangelegd als waterkering tegen overstromingen door de IJssel. De dijk was ook de belangrijkste doorgaande handelsroute van de stad Deventer richting het oosten. Na de ontwatering van het gebied De Veenen werd het plangebied agrarisch gebruikt. Het gebied kreeg een ophogingslaag en maakte op de kadastrale kaart van 1832 deel uit van de Deventer Enk. De historische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten in het plangebied is laag. Het plangebied is volgens historische kaarten gedurende lange tijd vrij 'leeg' geweest. Op de kadastrale kaart van 1832 staan ter hoogte van het plangebied alleen percelen 'bouwland' afgebeeld, zonder bebouwing. Deze landschappelijke indeling is nog lange tijd gehandhaafd: op de topografische kaart uit 1933 staan ter hoogte van het plangebied nog steeds maar één of twee gebouwen afgebeeld. Pas in navolgende decennia is het hele gebied bebouwd geraakt.

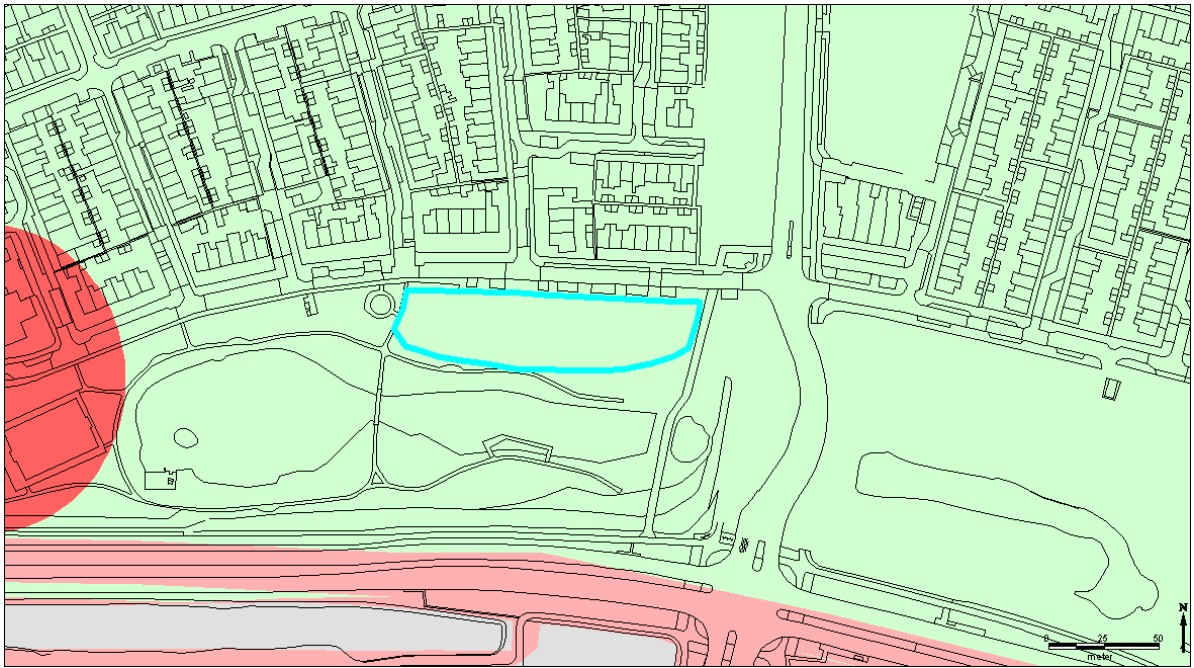
De archeologische beleidskaart 2015

In 2015 is op basis van de archeologische verwachtingskaart een beleidskaart vastgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en -grens die aangeven tot welke maat werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Hoe hoger de waarde, hoe kleiner de vrijstellingsgrens.

Aan het plangebied is beleidswaarde archeologie 1 toegekend. Beleidswaarde '1' betreft alle gronden waar de archeologische verwachting laag is. In gebieden met een lage verwachting is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen zeer klein. Omdat de kosten van grootschalig onderzoek hier niet opwegen tegen de (potentiële) resultaten wordt hier geen structureel onderzoek verplicht gesteld. Wel wordt aan de vergunning een meldingsplicht verbonden voor grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en groter dan 10.000 m². Hierdoor wordt het mogelijk de verwachting steekproefsgewijs te controleren.

Het plangebied is kleiner dan 10.000 m². Een meldingsplicht of archeologische voorwaarden zijn voor dit plangebied daarom niet opgenomen. Indien dit plangebied deel uit gaat maken van een grotere gebied waarvan de ondergrond wordt verstoord, kan een meldingsplicht wel aan de orde zijn.

In het plangebied kunnen toevalsvondsten worden gedaan. In de monumentenwet is een verplichting opgenomen tot het melden van dergelijke vondsten.



Regime	≥ 0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Geen:

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden. Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Meldingsplicht:

Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.

Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Onderzoek:

Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

3.4 Milieu-aspecten

Voor het uitwerkingsplan dat de basis vormt voor dit wijzigingsplan zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht. Dat betreft de volgende aspecten:

- bedrijven en milieuzonering;

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- milieueffectrapportage
- duurzaamheid.

De verplaatsing van het bestemmingsvlak en het bouwvlak betekent dat de woningen deels op een andere locatie gebouwd kunnen worden. Deze wijziging is zeer beperkt ten opzichte van de mogelijkheden in het uitwerkingsplan. Hieronder wordt per milieuaspect ingegaan op de gevolgen van de wijziging.

3.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woongebieden met daarbij behorende wijkgebonden bedrijfsmatige maatschappelijke- en horeca-voorzieningen. Daarnaast worden er in enkele woningen bedrijfsmatige activiteiten ontplooid die onder de noemer "Bedrijf en beroep aan huis" vallen. Genoemde functies hebben een lage milieucategorie en zijn passend in de woonomgeving en gaan derhalve goed samen met het beoogde bouwplan voor onderhavig plangebied.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Bergweide. Voor het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is de systematiek van 'inwaarts zoneren' toegepast. Dat wil zeggen dat de lichtere milieucategorieën aan de randen van het bedrijventerrein zijn bestemd en de zwaardere categorieën verder weg van de omliggende woonwijken zijn bestemd. Hiermee is een voldoende afstand planologisch vastgelegd tussen bedrijven en woonwijken. Daar waar bij bestaande bedrijven niet aan de VNG richtafstanden voldaan kon worden, zijn maatwerkbestemmingen aan de betreffende percelen gekoppeld en is ev. met maatwerkvoorschriften een acceptabel woon- en leefmilieu voor de woonwijken vastgelegd. Het bedrijventerrein is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Alle bedrijven te

samen mogen niet meer dan 50 dB(A) aan geluid produceren op de zonegrens. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai volgens de Wet geluidhinder. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied buiten de geluidzone (groene lijn) is gelegen.



Conclusie

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

3.4.2 Geluid

Wegverkeergeluid

In het kader van de planontwikkeling voor het bestemmingsplan Centraal gebied Rivierenwijk zijn bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Deventer op 15 januari 2014 hogere grenswaarden vastgesteld voor de nieuw te projecteren woningen.

De te projecteren woningen in het uitwerkingsplan vielen onder dat besluit, zo ook de woningen binnen onderhavig wijzigingsplan. Vanwege het geluid, afkomstig van het verkeer op de Amstellaan zijn hogere grenswaarden vastgesteld van maximaal 58 dB. Vanwege het verkeer op de Snipperlingsdijk zijn geluidsbelastingen vastgesteld van maximaal 54 dB.

Het woongebied wordt in dit wijzigingsplan zodanig verschoven dat deze verder van de Amstellaan komen, waardoor de geluidbelasting daarmee nog enigszins vermindert.

Voor de woningen in onderhavig wijzigingsplan hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Overige geluidsbronnen

De locatie ligt buiten de geluidszone van het op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde bedrijventerrein Kloosterlanden/Bergweide.

De geluidsbelastingen vanwege het railverkeer op de spoorlijnen Deventer – Almelo en Deventer – Zutphen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Deze geluidsaspecten spelen geen rol bij de beoogde planontwikkeling.

Conclusie

In het kader van de planontwikkeling voor het bestemmingsplan Centraal gebied Rivierenwijk zijn reeds

hogere grenswaarden vastgesteld voor de nieuw te projecteren woningen. Voor dit wijzigingsplan hoeft geen nieuw akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de planontwikkeling. De locatie ligt buiten de geluidszone van het op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde bedrijventerrein Kloosterlanden/Bergweide. De geluidsbelastingen vanwege het railverkeer op de spoorlijnen Deventer – Almelo en Deventer – Zutphen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Deze geluidsaspecten spelen geen rol bij de beoogde planontwikkeling.

3.4.3 Bodemkwaliteit

Algemeen

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

Onderzoek

Voor het moederplan bestemmingsplan Centraal gebied Rivierenwijk is een historisch onderzoek (Acorius, projectcode AD507RE01, d.d. 10 maart 2008) uitgevoerd. In het historisch bodemonderzoek is aangegeven waar binnen het totale gebied van de herstructurering van de Rivierenwijk voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Binnen het plangebied zijn geen historisch verdachte activiteiten gerapporteerd. De locatie is daarmee onverdacht voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie ruimtelijke procedure

Op basis van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek is er geen vermoeden van aanwezigheid van een (ernstige) verontreiniging, binnen het plangebied Maasstraat West.

Conclusie omgevingsvergunning, activiteit bouw

Voor de bouw van de beoogde woningen binnen het plangebied is op basis van de bouwverordening een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig. Voor grondverzet dient rekening te worden gehouden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

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

3.4.4 Luchtkwaliteit;

Algemeen

In het kader van de planontwikkeling voor het Centraal gebied Rivierenwijk is in 2013 door adviesbureau Tauw een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat in geen van de doorgerekende situaties de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ niet worden overschreden. Ook de grenswaarden voor het maximaal aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie NO₂ en de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ worden niet overschreden. Het maximale aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ bedraagt 12 in 2012 langs de Amstellaan. De uurgemiddelde grenswaarde voor NO₂ wordt niet overschreden. De grenswaarden zoals deze gesteld zijn voor het aspect luchtkwaliteit worden niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de normen ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit.

Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' al kan liggen bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer).

Voor onderhavige ontwikkeling is de volgende verkeersgenererende werking globaal bepaald: een aantal van maximaal 132 motorvoertuigen per etmaal 6 mvt/etm/woning). Op grond van de eerste analyse met de 'nibm-tool' kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling in betekenende mate zou kunnen bijdragen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	132
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,21
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
<i>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</i>		

Fijn stof (PM2,5)

Sinds januari 2015 is normstelling van kracht voor fijn stof (PM2,5). Bij besluitvorming dient dit aspect te worden beschouwd. Deze stof is in het onderzoek van 2013 niet onderzocht. Ervaring leert dat, wanneer aan de normstelling voor PM10 wordt voldaan, ook aan de normstelling voor PM2,5 wordt voldaan.

Conclusie

Bij de bepaling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit is gerekend met het planologisch toegelaten aantal woningen van 22. Het feitelijke bouwplan bestaat uit 13 woningen, waardoor de gevolgen voor de luchtkwaliteit nog minder zullen zijn dan is berekend.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de grenswaarden. De ontwikkeling is niet van betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.4.5 Externe veiligheid

Algemeen

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen opgenomen in de regelgeving op dit gebied in de vorm van het plaatsgebonden risico, dat is de kans van één op de miljoen jaar op overlijden ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen op een bepaalde plaats, en de zogenaamde "oriënterende waarde" van het groepsrisico, de kans op overlijden van een groep mensen ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij geldt, hoe groter de groep, hoe kleiner de kans mag zijn dat dit ongeval kan plaatsvinden.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 30 september 2015 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt is in de omgevingsvisie het ambitieniveau "Ruimte voor wonen" vastgelegd. Aan dit ambitieniveau wordt voldaan. Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico
Woonwijken	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Niet acceptabel	Niet wenselijk resteffect meewegen

Goederenemplacement

Op 300 meter van het plangebied ligt het spoorwegemplacement waar met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd. Van het emplacement zijn de risico's voor de Rivierenwijk door middel van een kwantitatieve risicoanalyse onderzocht (rapport QRA Rivierenwijk Deventer van RoyalHaskoningDHV augustus 2013 versie 1.1). Voor het emplacement wordt geen PR 10-6 plaatsgebonden risicocontour berekend. Verder daalt het groepsrisico licht in de berekende "tussensituatie" dat de situatie voor dit bestemmingsplan aanduidt. Het groepsrisico blijft met een factor 0,43 ruim onder de oriënterende waarde.

Spoorvervoer van gevaarlijke stoffen

Op ruim 300 meter afstand van het plangebied ligt het spoor Deventer – Almelo waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De risico's van de vervoersas zijn berekend in het voornoemde rapport van augustus 2013. Ook hier is de conclusie dat er geen PR 10-6 plaatsgebonden risicocontour wordt berekend. Het groepsrisico blijft ongewijzigd en bedraagt een factor 0,05 van de oriënterende waarde. Het groepsrisico is hiermee zeer laag.

Advies van de Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland zijn vroegtijdig bij het stedenbouwkundig plan van de Rivierenwijk betrokken. De adviezen per brief van 12 augustus 2012 zijn verwerkt in het plan voor de gehele Rivierenwijk. Het plangebied waarop dit besluit betrekking heeft voldoet aan de gemaakte afspraken.

Zelfredzaamheid

Het plangebied sluit aan op een fijnmazig wegennet waardoor van de risicobron af kan worden gevluht in verschillende richtingen. De ontluchttingsmogelijkheden zijn goed. Het gehele plangebied is voorzien van voldoende sirenedekking zodat de alarmering in de wijk goed hoorbaar is.

Bereikbaarheid

Het plangebied is bereikbaar voor de hulpdiensten via twee routes. Een route via de Veenweg aan de westzijde van het plangebied en aan de oostzijde via de Snipperlingsdijk. Het plangebied ligt op korte afstand van de brandweerkazerne. De aanrijtijd is daarmee zeer kort te noemen.

Eindafweging

Het plangebied betreft een klein onderdeel van de Rivierenwijk. De afwegingen op het gebied van externe veiligheid hebben plaatsgevonden bij de inrichting van de gehele vernieuwde Rivierenwijk. Het onderhavige wijzigingsplan sluit daarop aan.

3.4.6 Ecologie

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

De Natuurbeschermingswet 1998 gaat uit van gebiedsbescherming. Aangewezen gebieden, Natura 2000-gebieden, worden door deze wet beschermd. Daarbij heeft de wet externe werking. Dit betekent dat ontwikkelingen buiten het beschermde gebied die van invloed kunnen zijn op het gebied zelf en de beschermde soorten daarin ook onder de wet vallen. Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied en daar vlak naast dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet 1998. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten te maken, om duidelijkheid te verkrijgen in het voorkomen van de beschermde soorten en de mogelijke effecten daarop door de geplande ingrepen. Indien nodig dient er een vergunning voor de activiteiten te worden aangevraagd bij de provincie Overijssel, het bevoegd gezag.

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

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging en de aard en omvang van de ruimtelijke ingrepen wordt ingeschat dat er geen negatieve effecten optreden op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden (oftewel Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten, Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur) of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

Soortenbescherming

Voor de herstructurering van de gehele Rivierenwijk is een actueel flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (Eelerwoude, Actualisatie Flora en faunaonderzoek Rivierenwijk Deventer 2012, 22 oktober 2012).

De ruimtelijke ingreep heeft enige negatieve effecten op beschermde soorten. Er gaat voor enkele algemene beschermde soorten (tabel 1-soorten) leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten, eieren of een vaste rust- of verblijfplaats beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Een punt van aandacht is de nestgelegenheid voor Huismussen. Geadviseerd wordt dat er in de nieuwbouw nestgelegenheid voor deze soort wordt geïntegreerd.

Het is niet noodzakelijk om nader ecologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Geadviseerd wordt nestgelegenheid voor Huismussen te integreren in de nieuwbouw bij de verdere planuitwerking.

3.4.7 Milieueffectrapportage

MER-plicht / m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (procedure) uit te voeren en een MilieuEffect Rapport (MER) te maken. Wanneer dit moet gebeuren staat in het Besluit Milieueffectrapportage. In lijst C van het besluit staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een woonwijk staat niet in lijst C opgenoemd. De ontwikkeling is dan ook niet m.e.r.-plichtig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het besluit overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject drempelwaarden in lijst D opgenomen. Het plan blijft beneden die drempels en is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvoeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--------	---	--	---	---

Vergewisplicht

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. ligt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur). Het plangebied ligt volgens de provinciale omgevingsverordening niet binnen een drinkwatervoorziening. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.

Conclusie

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

3.4.8 Duurzaamheid

Algemeen

Duurzaamheidsthema'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 duurzaamheidsdenken 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 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

Energie

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. Een van de speerpunten is: Deventer is klimaatneutraal in 2030. Dit wordt gerealiseerd door de vraag naar energie te beperken, energie duurzaam op te wekken en energie-efficiënte technieken in te zetten. De minimale energie eisen waaraan bouwwerken in Nederland aan moeten voldoen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. De ambities van Deventer gaan in feite verder dan het bouwbesluit.

1. Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO2 neutraal gebouwd;
2. Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger;
3. Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger;
4. Openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO2neutraal;
5. Fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
6. Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

Materiaalgebruik en afval

Grondstoffen worden schaarser, kostbaarder en daardoor strategisch belangrijk. Een grondstoftransitie (het gebruik van duurzame materialen en het sluiten van kringlopen) is noodzakelijk. Het vraagt om versnelling van de huidige stedelijke aanpak en om innovatie. Duurzaam inkopen en aanbesteden wordt gezien als een van de belangrijkste instrumenten om deze transitie in gang te zetten. In maart 2009 heeft de gemeente Deventer de 'Woonvisie 2008+' vastgesteld, met daarin expliciet aandacht voor duurzaamheid vanuit de invalshoeken:

1. Toekomstbestendigheid: woningen die ook in de volgende decennia bruikbaar zijn;
2. Milieuvriendelijk: woningen die gebouwd zijn met minder milieubelastende materialen, of gelegen zijn in een duurzame woonomgeving;
3. Energiezuinig: energiebesparend bouwen en investeren in bestaande woningen, zowel uit milieu-oogpunt als om woonlasten terug te dringen;
4. Biodiversiteit: (toevoeging) voorzieningen nestelgelegenheid, inheemse streekeigen beplanting.

Sociale duurzaamheid

Het plan draagt bij aan een sociale, verkeersveilige en aangename woon- en leefomgeving, zorgt voor sociale samenhang en identiteit. Dit draagt tezamen bij aan de sociale duurzaamheid.

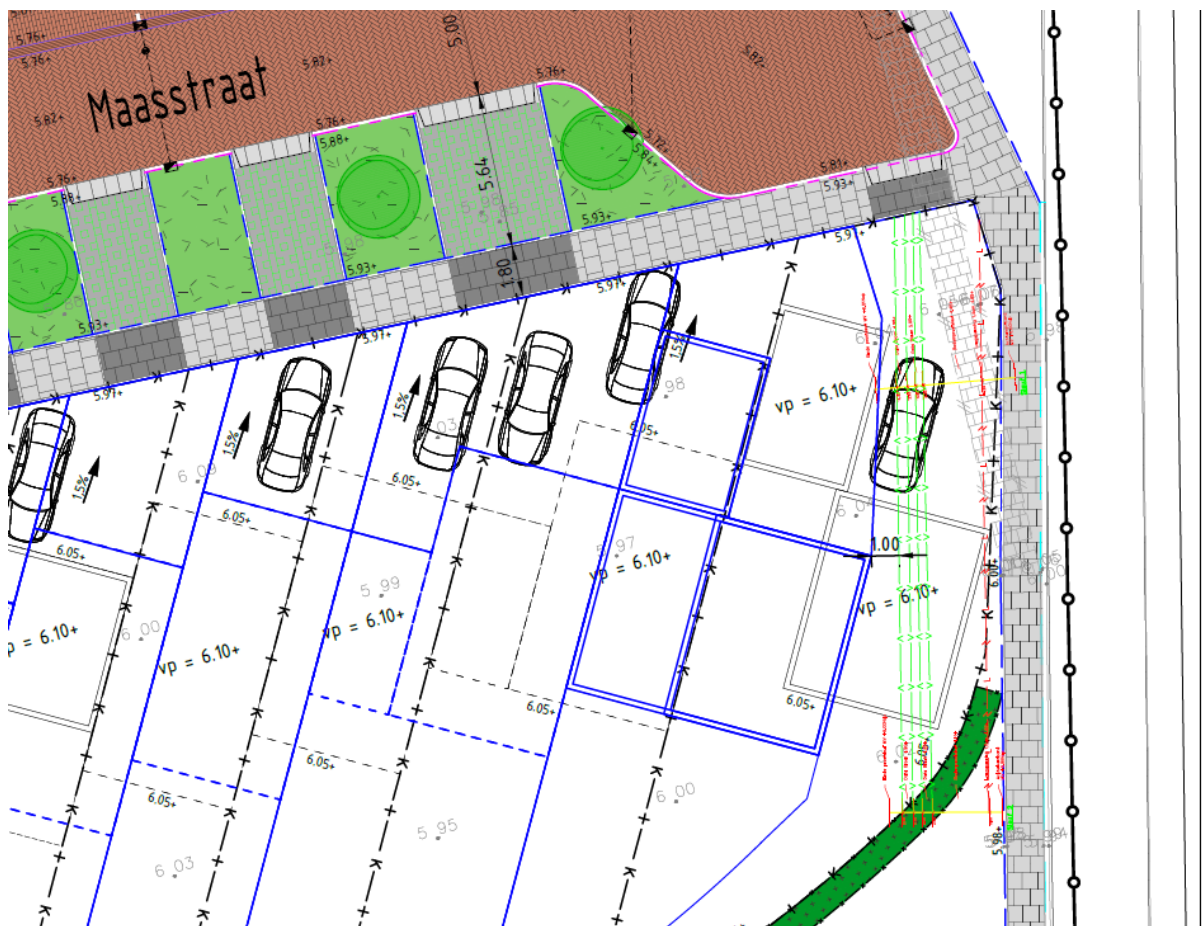
Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal aandacht moeten worden besteed aan de verschillende aspecten van duurzaamheid.

3.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied ondergrondse kabels en leidingen. Dit betreffen rioleringsbuizen, telecomkabels, gasleidingen en waterleidingen. Deze kabels en leidingen zijn in beeld gebracht ten behoeve van het ontwerp van de bebouwing en de openbare ruimte.

Zoals in hoofdstuk 2 al werd aangegeven, is de aanleiding van onderhavig wijzigingsplan de ligging van kabels en leidingen in het oosten van het plangebied. Dit zijn geen kabels en leidingen die in een bestemmingsplan beschermd worden door een dubbelbestemming. Wel dient met deze kabels en leidingen rekening gehouden te worden bij het ontwikkelen van een bouwplan.



De kabels en leidingen nabij het plangebied leveren geen gevaar op voor personen en goederen in de directe omgeving. De kabels en leidingen liggen allen in de openbare ruimte. Het is niet nodig om hiervoor een dubbelbestemming op te nemen of een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Bij reguliere kabels en leidingen weegt het belang niet zo zwaar dat hiervoor andere ruimtelijke belangen moeten wijken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Leidingen en kabels vormen geen belemmering voor de uitvoer van het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van het bouwplan moet vooraf gekeken worden naar de aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond.

3.6 Waterhuishouding

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Het Waterschap Groot Salland is op 6 juli 2017 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>.

Het Waterschap heeft aangegeven dat er geen sprake is van een waterbelang. Het onderhavig wijzigingsplan betreft het verplaatsen van een bestaand bestemmingsvlak. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In die zin is er slechts sprake van een functiewijziging.

In het uitwerkingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking' is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Die waterparagraaf is ook op dit wijzigingsplan van toepassing.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Boringsvrije zone (drinkwater)

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone Salland Diep. In dit gebied is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwaterriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale beleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel. De belangrijkste regel is dat boringen voor bijvoorbeeld warmtepompen dieper dan 50 meter niet toegestaan zijn.

Overstromingsrisico

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het uitwerkingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door

klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders.

Vanuit de Deltawet is sinds 2014 voor Deventer de Deltabeslissing Waterveiligheid van belang. Centraal in de Deltabeslissing Waterveiligheid staan nieuwe normen voor de waterveiligheid, gebaseerd op de risicobenadering. Voor dijkkring 53-1 (bij Deventer) betekent dit dat de norm wordt verzaamd naar 1/3000 per jaar. Op langere termijn wordt dijkkring 53-1 aangepakt om te voldoen aan deze norm.

In het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier zijn maatregelen bij Deventer reeds uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect moeten hebben.

Vanaf 2017 worden in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma de dijkversterkingsopgaven verkend. Het dijktraject bij Deventer is daar onderdeel van. Deze toetsronde wordt uitgevoerd in de periode 2017-2023.

3.7 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt ten westen van de Amstellaan en is bereikbaar vanaf de Westkant van de Rivierenwijk. De Amstellaan heeft geen directe verbinding meer met de Rivierenwijk.

Fietsverkeer

Het plangebied wordt voor fietsers uitstekend ontsloten. Fietsers kunnen het plangebied op meerdere manieren bereiken. Via de Maasstraat vanaf het westelijk deel van de Rivierenwijk. Tevens loopt direct ten zuiden van het plangebied een van de acht stertroutes van Deventer, de fietsroute 'As Binnenstad - Colmschate'. Deze route loopt via de Snipperlingsdijk en Holterweg parallel aan de spoorlijn in de richting van Bathmen. Fietsers kunnen hier bijna geheel zonder te stoppen doorfietsen.

Kindlint

Het onderhavig plangebied ligt nabij het kindlint. Het kindlint vormt de belangrijkste verbinding tussen Rivierenwijk west en oost voor voetganger en fiets. Op het kindlint is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan, maar is in noodgevallen wel toegankelijk voor hulpdiensten. Bij de Amstellaan zorgt een viaduct voor een veilige kruising. Ook verbindt het de belangrijkste voorzieningen in de wijk; de nieuwe school, wijkvoorzieningen en het winkelcentrum Deltaplein.

Openbaar vervoer

Over de Snipperlingsdijk lopen diverse buslijnen, die halteren bij het kruispunt Snipperlingsdijk - Amstellaan. Het plangebied is daarmee redelijk goed ontsloten door het openbaar vervoer.

Parkeren

De parkeervoorzieningen bij de woningen worden gerealiseerd op eigen terrein. Ook worden enkele parkeerplaatsen aan de Maastraat gerealiseerd, onder andere voor bezoekers.

De parkeervoorzieningen moeten voldoen het gemeentelijk parkeerbeleid. Het aantal te realiseren

parkeervoorzieningen is geregeld door het opnemen van normen in dit wijzigingsplan.

3.8 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 4 Planopzet en juridische aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 4.3 wordt ingegaan op de opzet van dit wijzigingsplan. Tenslotte wordt in § 4.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de planregels.

4.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. Dit geldt eveneens voor de uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen die een digitaal moederplan als basis hebben. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit wijzigingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

4.3 Planopzet

4.3.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding 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 wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

De planregels van het wijzigingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing

van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

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

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

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

Omdat dit een wijzigingsplan betreft, vormen de regels van het moederplan de basis. Om het wijzigingsplan zelfstandig leesbaar te maken is er voor gekozen om de regels uit het moederplan in zijn geheel over te nemen in dit wijzigingsplan.

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

Bouwperceel

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

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is

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

Woning

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

4.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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 werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen:

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 m².

Ten slotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels.

Artikel 4 Woongebied:

De op de verbeelding voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en de bijbehorende openbare ruimte.

In het uitwerkingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking' is geregeld dat in het totale plangebied maximaal 22 woningen mogen worden gerealiseerd. Het aantal woningen dat zal worden

gerealiseerd is echter minder. Omdat de wijzigingsbevoegdheid (welke de basis vormt voor dit wijzigingsplan) niet de mogelijkheid biedt tot het aanpassen van het aantal woningen, blijft het maximum aantal van 22 behouden. Het realiseren van de 13 woningen binnen het plangebied is binnen de geldende regeling wel gewoon mogelijk.

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.

In de afwijkingsbepalingen is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaad onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

4.3.4 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.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel:

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels:

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

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.

Verder is een bepaling opgenomen die kinderopvang tot 6 kinderen onder bepaalde omstandigheden toestaat in woningen. Dit betreft gastouderopvang, maar ook kleinschalige kinderdagverblijven. Een van de uitgangspunten is dat deze functie wel in de woonomgeving past en dat de uitstraling van het pand als woning behouden blijft.

Tot slot is een regeling opgenomen met betrekking tot de parkeemomen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels:

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels:

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.

4.3.5 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.

Artikel 9 Overgangsrecht:

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.

Artikel 10 Slotregel:

Hier staat de benaming van dit wijzigingsplan vermeld.

4.4 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

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

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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 § 5.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 5.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. De grond binnen het plangebied is nog in eigendom van Rentree. Later wordt de grond overgedragen aan de initiatiefnemers van het CPO.

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan kunnen verhaald worden op de initiatiefnemer. Met Rentree is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 *Inspraak*

Voor dit wijzigingsplan is geen inspraak gehouden. Het wijzigingsplan bevat slechts een kleine wijziging ten opzichte van het uitwerkingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking'. Over dat plan zijn de omwonenden reeds op de hoogte.

Aangezien de locatie al eerder is opgenomen in het bestemmingsplan en in het daarop volgende uitwerkingsplan, en er toen geen bezwaren kenbaar zijn gemaakt tegen de ontwikkeling, is besloten om de inspraak op het wijzigingsplan achterwege te laten. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om

een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan.

5.3.2 Vooroverleg

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

Onderhavig wijzigingsplan betreft het verschuiven van een bestaand bestemmingsvlak en maakt daarmee geen nieuwe woningen mogelijk. Er is daarom geen sprake van een provinciale belang. Vooroverleg met de provincie kan daarom achterwege blijven.

Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het rijk niet nodig.

Het Waterschap Groot Salland is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept uitwerkingsplan. Het resultaat van de watertoets is dat er geen waterschapsbelang is. Het plan betreft slechts het verschuiven van een bestaand bestemmingsvlak en maakt geen nieuwe woningen mogelijk.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het wijzigingsplan Maasstraat West met identificatienummer NL.IMRO.0150.W027-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *wijzigingsplan:*

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

1.3 *bestemmingsplan:*

het bestemmingsplan Centraal gebied Rivierenwijk, van de gemeente Deventer, de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D137-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.4 *uitwerkingsplan:*

het uitwerkingsplan Centraal gebied Rivierenwijk, 1e uitwerking, van de gemeente Deventer, de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.U004-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.5 *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;

1.6 *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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 bebouwing:

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

1.9 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;

1.10 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;

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag

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

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.16 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;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 detailhandel:

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

1.24 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;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.28 overig bouwwerk

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

1.29 overkapping:

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

1.30 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.31 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.

1.32 prostitutie:

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

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 weg:

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

1.37 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.38 wijziging:

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

1.39 woning/wooneenheid:

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

1.40 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;

1.41 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

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

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

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

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

2.4 *de 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.

2.5 *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.

2.6 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.3.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder c, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

3.3.2 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 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 6.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.4.1;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;

en tevens bestemd voor

- d. groenvoorzieningen in de vorm van parken, groenstroken en speelvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Woongebied' 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 gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op percelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op percelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op percelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen;

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

4.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m

bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1 onder b en worden toegestaan dat het maximum bebouwingspercentage wordt vergroot;
- b. artikel 4.2.3 onder f en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

4.3.2 *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.

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.4.1 *Bevoegdheid*

- a. met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder b, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen;

4.4.2 *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 5 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

6.2 *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 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfastvoorziening 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 Breakfastvoorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

6.3 *Kleinschalige kinderopvang*

6.3.1 *Gebruiksregels*

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

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;

- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;

6.3.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.3.1 en worden toegestaan dat kleinschalige kinderopvang in een bedrijfswoning wordt gevestigd.

6.3.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Afwijken als bedoeld in lid 6.3.2 is alleen mogelijk indien:

- a. aangetoond is dat de bestaande milieusituatie en externe veiligheidsituatie ter plaatse geen belemmering vormen voor de functie kinderopvang;
- b. wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals beschreven in artikel 6.3.1.

6.4 **Parkeren**

6.4.1 *Gebruiksregels*

Het gebruik van bouwwerken ten behoeve van de in Hoofdstuk 2 genoemde functies is alleen toegestaan indien wordt voldaan aan de in Bijlage 2 gestelde parkeernormen en het op grond van deze parkeernormen vereiste aantal parkeerplaatsen in stand wordt gehouden.

6.4.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.4.1, teneinde functies toe te staan waarvoor in Bijlage 2 geen parkeernorm is gesteld;
- b. de in lid 6.4.1 gestelde parkeernormen.

6.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Afwijken als bedoeld in lid 6.4.2 is alleen mogelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag op andere wijze in adequate parkeergelegenheid of de parkeerbehoefte wordt voorzien en voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

6.4.4 *Verbinden voorschriften*

Het bevoegd gezag kan een voorschrift aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.2 verbinden, inhoudende de verplichting tot betaling van een parkeerbijdrage.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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 worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 *Bevoegdheid*

8.1.1 *Wijziging bestemmings- en bouwlakken*

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 bestemmingsvlak en bouwlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwlakken 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 9 Overgangsrecht

9.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

9.1.1 *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.

9.1.2 *Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 *Uitzondering*

Artikel 9.1.1 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.

9.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

9.2.1 *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.

9.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Artikel 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het wijzigingsplan Maasstraat West'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1G	1		
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1		
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1		
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1		
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1		
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1		
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1		

Bijlage 2 Parkeernormen

Deze parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013, auto en fiets' op 02 oktober 2013.

Voor toepassing van de normen zie: 'Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013'. Deze beleidsregel bevat richtlijnen (regels) voor de wijze waarop burgemeester en wethouders uitvoering geven aan artikel 2.5.30 en 2.5.30a van de Bouwverordening.

Parkeernormen auto per functie per stedelijke zone

Functie	Eenheid	Centrum	Eerste schil centrum	Tweede schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	aandeel bezoekers
Hoofdgroep Wonen							
Koop, vrijstaand	woningen	1,4	1,4	1,7	2,1	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee - onder- een- kap	woningen	1,4	1,4	1,6	2	2,2	0,3 pp per woning
Koop, tussen/ hoek	woningen	1,3	1,3	1,5	1,8	2	0,3 pp per woning
Koop, etage, duur	woningen	1,3	1,3	1,5	1,9	2,1	0,3 pp per woning
Koop, etage, midden	woningen	1,2	1,2	1,4	1,7	1,9	0,3 pp per woning
Koop, etage, goedkoop	woningen	1	1	1,2	1,5	1,6	0,3 pp per woning
Huurhuis, vrije sector	woningen	1,3	1,3	1,5	1,8	2	0,3 pp per woning
Huurhuis, sociale huur	woningen	1	1	1,2	1,5	1,6	0,3 pp per woning
Huur, etage, duur	woningen	1,2	1,2	1,4	1,7	1,9	0,3 pp per woning
Huur, etage, midden/ goedkoop	woningen	0,9	0,9	1	1,3	1,4	0,3 pp per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	woningen	0,5	0,5	0,5	0,7	0,7	0,2 pp per kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	woningen	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning en serviceflat	woningen	0,4	0,4	1	1,1	1,2	0,3 pp per woning
Hoofdgroep Werken							
Kantoor (zonder baliefunctie)	100m2 bvo	1,1	1,1	1,5	1,7	2,6	5%
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100m2 bvo	1,4	1,4	1,8	2,3	3,6	20%
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) (1)	100m2 bvo	1,2	1,2	1,7	2,2	2,4	5%
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) (2)	100m2 bvo	0,6	0,6	0,7	1	1,1	5%
Bedrijfsverzamelgebouw (3)	100m2 bvo	0,9	0,9	1,3	1,6	2	
Hoofdgroep winkelen en boodschappen							
Buurtsupermarkt	100m2 bvo	1,7	1,7	2,5	3,4	5,7	89%
Discountsupermarkt	100m2 bvo	2,9	2,9	4,6	6,5	9,7	96%
Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	100m2 bvo	2,8	2,8	4,4	5,4	6,9	93%
Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	100m2 bvo	3,2	3,2	3,8	4,9	7,9	93%
Grote supermarkt	100m2 bvo	5,4	5,4	6,5	7,7	8,8	84%
Groothandel in levensmiddelen	100m2 bvo	5,7	5,7	6	6,4	7,4	80%
Binnenstad of hoofdwinkel (stads) centrum (50.000 - 100.000 inwoners)	100m2 bvo	3,4	3,4	nvt	nvt	nvt	92%
Binnenstad of hoofdwinkel (stads) centrum (100.000 - 175.000 inwoners)	100m2 bvo	3,5	3,5	nvt	nvt	nvt	96%
Buurt - en dorpscentrum	100m2 bvo	nvt	nvt	2,9	3,7	nvt	72%
Wijkcentrum (klein)	100m2 bvo	nvt	nvt	3,5	4,5	nvt	76%
Wijkcentrum (gemiddeld)	100m2 bvo	nvt	nvt	4,1	5,1	nvt	79%
Wijkcentrum (groot)	100m2 bvo	nvt	nvt	4,5	5,7	nvt	81%
Stadsdeelcentrum	100m2 bvo	nvt	nvt	5	6,3	nvt	85%
Weekmarkt (bij klein wijk- , buurt - en dorpscentrum)							
Kringloopwinkel	100m2 bvo	0,5	0,5	1,1	1,7	2,3	89%
Bruin - en witgoedzaken	100m2 bvo	3,3	3,3	5,3	7,4	9,3	92%
Woonwarenhuis/ woonwinkel	100m2 bvo	1	1	1,5	1,7	2	91%
Woonwarenhuis (zeer groot (circa 25.000m2 bvo))	100m2 bvo	2,5	2,5	3,6	4,8	5,2	95%
Meubelboulevard/ woonboulevard	100m2 bvo	1,4	1,4	1,8	2,3	2,5	93%

Winkelboulevard	100m2 bvo	2,7	2,7	3,3	4	4,6	94%
Outletcentrum	100m2 bvo	7,1	7,1	8,3	9,6	10,4	94%
Bouwmarkt	100m2 bvo	1,1	1,1	1,7	2,3	2,5	87%
Tuincentrum (inclusief buitenruimte)	100m2 bvo	1,7	1,7	2,1	2,6	2,9	89%
Groencentrum (inclusief buitenruimte)	100m2 bvo	1,7	1,7	2,1	2,6	2,9	89%
Hoofdgroep sport, cultuur en ontspanning							
Bibliotheek	100m2 bvo	0,4	0,4	0,7	1,1	1,4	97%
Museum							
Bioscoop (4)	100m2 bvo	2,8	2,8	7,5	11	13,7	94%
Filmtheater/ filmhuis (5)	100m2 bvo	2,3	2,3	4,9	7,7	9,9	97%
Theater/ schouwburg (6)	100m2 bvo	6,6	6,6	7,5	9,8	12	87%
Vlakvloertheater (7)	100m2bvo	5,4	5,4	6	8	10	87%
Musicaltheater (8)	100m2 bvo	2,6	2,6	3,2	3,9	5,1	86%
Casino	100m2 bvo	5,1	5,1	5,8	6,5	8	86%
Bowlingcentrum	per bowlingbaan	1,4	1,4	2,1	2,8	2,8	89%
Biljart-/ snookercentrum	per tafel	0,8	0,8	1	1,4	1,8	87%
Dansstudio	100m2 bvo	1,4	1,4	3,6	5,4	7,4	93%
Fitnessstudio/ sportschool (9)	100m2 bvo	1,2	1,2	3,2	4,7	6,5	87%
Fitnesscentrum (9)	100m2 bvo	1,5	1,5	4,2	6,2	7,4	90%
Wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	100m2 bvo	nvt	nvt	nvt	9,3	10,3	99%
Sauna, hammam	100m2 bvo	2,2	2,2	4,3	6,6	7,3	99%
Sporthal (10)	100m2 bvo	1,3	1,3	1,9	2,7	3,5	96%
Sportzaal (10)	100m2 bvo	1	1	1,8	2,7	3,6	94%
Tennishal	100m2 bvo	0,2	0,2	0,4	0,5	0,5	87%
Squashhal	100m2 bvo	1,4	1,4	2,2	2,7	3,2	84%
Zwembad overdekt	100 m2 bassin	8	8	10,1	11,5	13,3	97%
Zwembad openlucht	100 m2 bassin	6,5	6,5	9,6	12,9	15,8	99%
Zwemparadijs							
Sportveld							
Stadion							
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	100m2 bvo	1	1	1,3	1,7	2,1	98%
Kunstijsbaan (400meter)	100m2 bvo	1,6	1,6	1,9	2,4	2,8	98%
Ski - en snowboardhal							
Jachthaven							
Golfoefencentrum (circa 6 ha)	centrum	34	34	42	51	56	93%
Golfbaan (18 holes, circa 60-70 ha))	18 holes, 60ha	65	65	79	96	118	98%
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	100m2 bvo	2,7	2,7	3,5	4,4	5,1	97%
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	100m2 bvo	3,1	3,1	4,1	5,3	6,1	98%
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	100m2 bvo	3,4	3,4	4,4	5,5	6,4	98%
Kinderboerderij (stadsboerderij)							
Manege (paardenhouderij)	per box	nvt	nvt	nvt	nvt	0,4	90%
Dierenpark							
Attractie - en pretpark							
Volkstuin	per 10 tuinen	1	1	1,2	1,4	1,5	100%
Plantentuin (botanische tuin)							
Hoofdgroep horeca en (verblijfs)recreatie							
Camping (kampeerterrein) (11)	standplaatsen	nvt	nvt	nvt	nvt	1,2	90%
Bungalowpark (huisjescomplex)	bungalows	nvt	nvt	nvt	1,6	2,1	91%

1* hotel	per 10 kamers	0,3	0,3	0,7	2,3	4,5	77%
2** hotel	per 10 kamers	1,2	1,2	2	3,9	6,3	80%
3*** hotel	per 10 kamers	1,8	1,8	2,9	4,7	6,8	77%
4**** hotel	per 10 kamers	2,9	2,9	4,6	6,8	9	73%
5 ***** hotel	per 10 kamers	4,5	4,5	7,2	10,1	12,6	65%
Café/ bar/ cafetaria (12)	100m2 bvo	6	6	7	8	8	90%
Restaurant (12)	100m2 bvo	10	10	12	16	16	80%
Fastfoodrestaurant							
Discotheek	100m2 bvo	5,5	5,5	11,7	18,4	20,8	99%
Evenementenhal/ beursgebouw/ congresgebouw							
Hoofdgroep gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen							
Huisartsenpraktijk (centrum)	per behandelkamer	1,8	1,8	2,3	3	3,3	57%
Apotheek (normvestiging 150m2)	per apotheek	2,1	2,1	2,6	3,2	5,8	45%
Fysiotherapiepraktijk (centrum)	per behandelkamer	1,1	1,1	1,4	1,8	2	57%
Consultatiebureau	per behandelkamer	1,2	1,2	1,5	1,9	2,2	50%
Consultatiebureau voor ouderen	per behandelkamer	1,1	1,1	1,5	1,9	2,2	38%
Tandartsenpraktijk	per behandelkamer	1,4	1,4	1,9	2,4	2,7	47%
Gezondheidscentrum	per behandelkamer	1,4	1,4	1,8	2,2	2,5	55%
Ziekenhuis (13)	100 m2 bvo	1,3	1,3	1,5	1,7	2	29%
Crematorium	gelijktijdige plechtigheden	nvt	nvt	nvt	30	30	99%
Begraafplaats	gelijktijdige plechtigheden	nvt	nvt	nvt	32	32	97%
Penitentiaire inrichting	per 10 cellen	1,5	1,5	2,1	3,3	3,7	37%
Religiegebouw	per zitplaats	0,1	0,1	0,1	0,2	nvt	
Verpleeg - en verzorgingstehuis							
Hoofdgroep onderwijs							
Kinderdagverblijf (crèche) (14)	per 100 m2 bvo	0,8	0,8	1	1,2	1,5	0%
Basisonderwijs (15)	per leslokaal	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	
Middelbare school (15)	per 100 leerlingen	2,9	2,9	3,8	4,3	4,9	11%
ROC (15)	per 100 leerlingen	3,8	3,8	4,6	5,2	5,9	7%
Hogeschool (15)	per 100 studenten	7,4	7,4	8,5	9,5	10,9	72%
Universiteit (15)	per 100 studenten	10,6	10,6	12,8	14,7	16,8	48%
Avondonderwijs (15)	per 10 studenten	3,6	3,6	4,8	6	10,5	95%

(1) en (2) is exclusief vrachtwagenparkeren

(3) Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven

(4) 1 Zitplaats is circa 3m2 bvo. Dit betekent per 100 stoelen in centrum of eerste schil centrum 8,4 parkeerplaatsen. Bij bioscopen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een evt. overlap tussen twee voorstellingen (+40%). Norm betreft drukste voorstelling op drukste dag van drukste maand.

(5) 1 Zitplaats is circa 3m2 bvo. Dit betekent per 100 stoelen in centrum of eerste schil centrum 6,9 parkeerplaatsen. Bij filmhuizen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een evt. overlap tussen twee voorstellingen (+205). Norm betreft de drukste voorstelling op drukste dag van drukste maand.

(6) 100 Zitplaatsen is 300m2 bvo. Dit betekent per 100 stoelen in centrum of eerste schil centrum 19,6 parkeerplaatsen

(7) Dit betekent per 100 stoelen in centrum of eerste schil centrum 16,2 parkeerplaatsen. Daarbij is het uitgangspunt dat de stoelen aard en nagelvast zijn

(8) 100 Zitplaatsen is 840m2 bvo.

(9) Fitnessstudio/ sportschool is circa 750m2 bvo, voor overgrote deel alleen fitnessapparaten. Fitnesscentrum is grotere multifunctioneel centrum (>1500m2 bvo) met breed pakket aan activiteiten (individuele training als groepstrainingen)

(10) Bij grotere aantallen bezoekers is de norm te laag (bijvoorbeeld als een sporthal gebruikt wordt door hoog spelende amateurs)

(11) Exclusief 10% voor gasten van bezoekers

(12) Deze norm is gebaseerd op ervaringscijfers van de gemeente Utrecht, hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken, zie uitgangspunt 3.4.

(13) Norm geldt voor een gemiddelde ziekenhuis. Zie richtlijnen CROW voor een gedetailleerde parkeerberekening.

(14) Exclusief kiss en ride, zie voor berekening kiss en ride de rekentool van het crow: www.crow.nl

(15) Bezoekers zijn leerlingen/ studenten

Parkeernormen fiets per functie per stedelijke zone

Funcie	Per	Centrum	Eerste schil centrum	Tweede schil	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Opmerking
Wonen							
Normen conform Rijksbouwbesluit Artikel 4.31. Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen							
Werken							
Kantoor (personeel)	100m2 bvo	1,9	1,9	1,3	1,2	0,7	
Kantoor met balie (bezoekers)	balie	5,5	5,5	5,3	5,0	5,0	minimaal 10
Winkels							
Winkelcentrum	100m2 bvo	3,0	3,0	2,8	2,7	2,7	
Supermarkt	100m2 bvo	3,2	3,2	3,0	2,9	2,9	
Bouwmarkt	100m2 bvo	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
Tuincentrum	100m2 bvo	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	
Vrije tijd							
Fastfoodrestaurant	locatie	31,9	31,9	30,5	10,0	5,0	
Restaurant (eenvoudig)	100m2 bvo	19,8	19,8	18,9	18,0	15,0	bv. Pannenkoeken - huis. Terras meetellen
Restaurant (luke)	100m2 bvo	4,4	4,4	4,2	4,0	4,0	
Bibliotheek	100m2 bvo	3,3	3,3	3,2	3,0	3,0	
Bioscoop	100m2 bvo	8,6	8,6	4,5	1,4	1,4	
Fitness	100m2 bvo	5,5	5,5	3,9	2,0	2,0	
Museum	100m2 bvo	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	
Sporthal	100m2 bvo	2,8	2,8	2,6	2,5	2,5	
Sportveld	ha netto terrein	67,1	67,1	64,1	61,0	61,0	
Sportzaal	100m2 bvo	4,4	4,4	4,2	4,0	4,0	
Stadion	maatwerk						
Stedelijk evenementen	100 bezoekers	35,2	35,2	33,6	32,0	nvt	
Theater	100 zitplaatsen	26,4	26,4	22,1	18,0	18,0	
Zwembad (openlucht)	100m2 bassin	30,8	30,8	29,4	28,0	28,0	
Zwembad (overdekt)	100m2 bassin	22,0	22,0	21,0	20,0	20,0	
Zorg							
Apotheek (bezoekers)	locatie	7,7	7,7	7,4	7,0	7,0	
Apotheek (medewerkers)	locatie	4,4	4,4	4,2	4,0	4,0	
Begraafplaats/ crematorium	gelijktijdige plechtigheid	5,5	5,5	5,3	5,0	5,0	
Gezondheidscentrum (bezoekers)	100m2 bvo	1,4	1,4	1,4	1,3	1,3	
Gezondheidscentrum (medewerkers)	100m2 bvo	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
Kerk/ moskee	100 zitplaatsen	44,0	44,0	42,0	40,0	40,0	
Ziekenhuis (bezoekers)	100m2 bvo	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	

Ziekenhuis (medewerkers)	100m2 bvo	0,4	0,4	0,4	0,2	0,2	
Onderwijs							
Basischool leerlingen	10 leerlingen						
	< 250 leerlingen	4,7	4,7	4,5	4,3	4,3	
	250 tot 500 leerlingen	5,5	5,5	5,3	5,0	5,0	
	> 500 leerlingen	6,8	6,8	6,5	6,2	6,2	
Basisschool medewerkers	10 leerlingen	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
Middelbare school leerlingen	100m2 bvo	15,4	15,4	14,7	14,0	14,0	
Middelbare school medewerkers	100m2 bvo	0,7	0,7	0,5	0,4	0,4	
ROC leerlingen	100m2 bvo	13,2	13,2	12,6	12,0	12,0	
ROC medewerkers	100m2 bvo	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	