

Molenbelttuin

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Molenbelttuin

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P323-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Toelichting | 5 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Algemeen | 7 |
| 1.2 Ligging plangebied | 7 |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan | 9 |
| 1.4 Leeswijzer | 10 |
| Hoofdstuk 2 Planbeschrijving | 11 |
| 2.1 Geschiedenis | 11 |
| 2.2 Huidige en toekomstige situatie | 12 |
| Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing | 13 |
| 3.1 Beleidskaders | 13 |
| 3.2 Cultuurhistorie en Monumenten | 17 |
| 3.3 Archeologie | 17 |
| 3.4 Milieukwaliteitseisen | 18 |
| 3.5 Leidingen en kabels | 21 |
| 3.6 Waterhuishouding | 21 |
| Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid | 23 |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid | 23 |
| 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 23 |
| Bijlagen bij de toelichting | 25 |
| Planregels | 27 |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels | 29 |
| Artikel 1 Begrippen | 29 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 34 |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | 35 |
| Artikel 3 Groen | 35 |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels | 37 |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelregel | 37 |
| Artikel 5 Algemene bouwregels | 38 |
| Artikel 6 Algemene gebruiksregels | 39 |
| Artikel 7 Algemene afwijkingsregels | 40 |
| Artikel 8 Algemene wijzigingsregels | 41 |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | 43 |

| | | |
|----------------------------|----------------------|-----------|
| Artikel 9 | Overgangsrecht | 43 |
| Artikel 10 | Slotregel | 45 |
| Bijlagen bij regels | | 47 |
| Bijlage 1 | Parkeernormen | 47 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Molenbelt tuin is een groene ontmoetings- en werkplek voor de buurt Voorstad Centrum in Deventer. In de tuin is ruimte voor spelen, ontmoeten en er is een moestuin.

De grond is nu nog in eigendom van Woonbedrijf Leder1. De huidige bestemming is 'Wonen', wat geen passende bestemming is voor het huidige gebruik. Om het gebruik als buurttuin een passende bestemming te geven, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

Na het herzien van het bestemmingsplan zal de grond overgedragen worden aan de buurtbewoners, welke de grond hebben aangekocht.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging en begrenzing

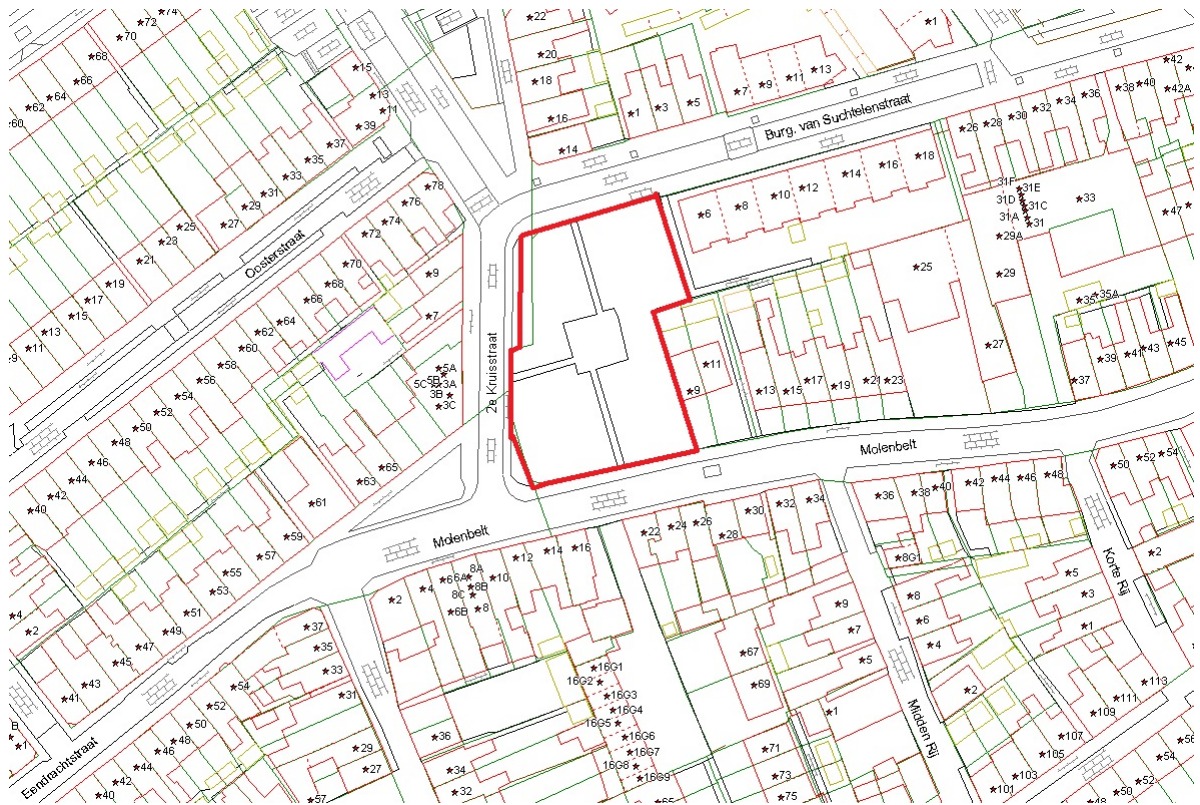
Het plangebied ligt in de wijk Voorstad Centrum. Het gebied ligt op de hoek Molenbelt, 2e Kruisstraat en de Van Suchtelenstraat.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied "Molenbelttuin" (rode cirkel)

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



Begrenzing plangebied "Molenbeltuin"



Luchtfoto met begrenzing plangebied "Molenbelttuin"

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied is het bestemmingsplan 'Voorstad-Centrum' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2008 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 april 2009.

De huidige bestemming in het plangebied is 'Wonen'. De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in niet gestapelde vorm met de daarbij behorende tuinen en erven.



Een buurttuin past niet binnen de bestemming 'Wonen'. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de tuin een passende bestemming te geven. Ook om te voorkomen dat alsnog woningen gebouwd kunnen worden.

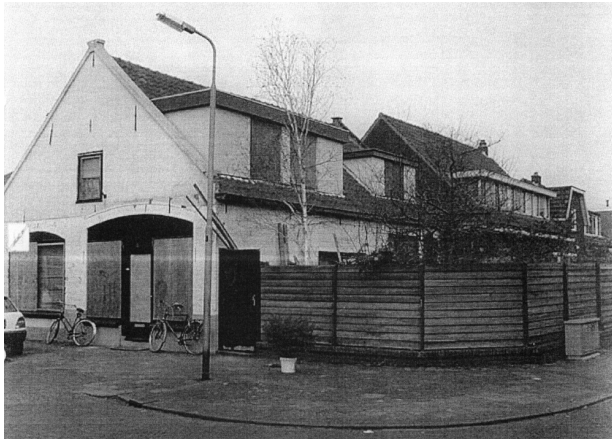
1.4 Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de inpassing van de ontwikkeling en de zogeheten randvoorwaarden, zoals archeologie, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van al deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Hoofdstuk 4 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis

In het verleden waren in het plangebied diverse woningen en een voormalige supermarkt aanwezig. Deze bebouwing is in 2003 gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw in de vorm van (zorg)appartementen.



hoek Molenbelt - 2e Kruisstraat



2e Kruisstraat



Van Suchtelenstraat

foto's van de oorspronkelijke bebouwing (2003)

In 2004 is een vergunning 1e fase verleend voor de bouw van 12 zorgappartementen en 17 woningen. Deze vergunning heeft echter geen vervolg gekregen. In 2007 is het braakliggende terrein door buurtbewoners ingericht als 'pauzeland', wat wil zeggen dat het terrein in gebruik is genomen als ontmoetingsplek.

In 2008 is nog een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een appartementencomplex, als zijnde de 2e fase op de in 2004 verleende vergunning. Het was echter niet mogelijk deze aanvraag in behandeling te nemen als 2e fase en is daarom buiten behandeling gelaten.

Tot op heden is geen nieuwe vergunning meer aangevraagd.

In 2014 was sprake van de verkoop van het perceel. Buurtbewoners hebben middels crowdfunding en overige financiering een bedrag bij elkaar gekregen en hebben een bod kunnen uitbrengen op de grond welke door Woonbedrijf Ieder1 is geaccepteerd.

De buurtbewoners willen met de aankoop van het terrein de buurttuin behouden.

2.2 Huidige en toekomstige situatie

De Molenbeltuin is een initiatief voor en door buurtbewoners. De tuin wordt geheel onderhouden door buurtbewoners. Een 15 tal bewoners bezitten een moestuintje waarin zij hun eigen verse groenten verbouwen. Op deze manier hebben al veel buurtbewoners elkaar goed leren kennen, het is een ontmoetingsplek geworden waar buurtbewoners op een laagdrempelige manier in contact komen met mensen die ook in de buurt wonen. Er worden regelmatig activiteiten georganiseerd zoals een oogstfeest en het gezamenlijk opzetten van een grote kerstboom.

Een groep buurtbewoners heeft zich georganiseerd in een stichting om het beheer van de grond op zich te nemen.



Foto van de huidige situatie

De huidige situatie in het plangebied is ook de toekomstige situatie. Het huidige gebruik als buurttuin en ontmoetingsplek wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd. Hiermee vervalt de planologische mogelijkheid tot het realiseren van woningbouw.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Om te oordelen of de in het vorige hoofdstuk beschreven (ruimtelijke) ontwikkeling mogelijk en wenselijk is, is deze getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan getoetst aan de wettelijk vastgestelde milieukwaliteitseisen, de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Monumentenwet. Tevens zijn de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding (de watertoets), het landschap en de mobiliteit beoordeeld en afgewogen.

3.1 Beleidskaders

3.1.1 Rijksbeleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan 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.

3.1.2 Provinciaal beleid

Geactualiseerde Omgevingsvisie 2013

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening de belangrijkste beleidskaders als het gaat om ontwikkelingen op het grondgebied van de provincie. In de geactualiseerde Omgevingsvisie Overijssel, die op 10 september 2013 in werking is getreden, schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn ook de rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen betreffende ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 6: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskkenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. *Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. In onderhavig project gaat het om het vastleggen van de feitelijke situatie als buurtuin en het verwijderen van bouwmogelijkheden. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten.

2. *Beleidsambities*

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Steden als Motor', waarbij het gebied is gelegen binnen de (schil van de) binnenstad. De steden zijn bedoeld voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding. Met het vervallen van de woonbestemming vervalt er weliswaar een mogelijkheid tot inbreiding, maar met het inpassen van de buurtuin wordt er een stimulans gegeven aan de sociale ontwikkeling van de wijk. De ontwikkeling past binnen dit ontwikkelingsperspectief.

3. *Gebiedskkenmerken*

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuur-landschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskkenmerken-catalogus

de volgende gebiedskenmerken:

- i. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De ambitie behorende bij een dekzandvlakte is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. In het plangebied is nauwelijks sprake van deze natuurlijke kenmerken.
- ii. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied wordt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap aangeduid als 'bebouwing'. Er hoeft bij de inrichting van het plangebied geen rekening gehouden te worden met ambities uit deze laag.
- iii. stedelijke laag: het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als 'historische centra, binnensteden, landstadjes'. Binnen deze aanduiding is de ambitie om het eigen karakter van het centrum op te zoeken en te versterken. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten moet in stand gehouden worden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Ook het behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte is een ambitie van de provincie. Met het legaliseren van de buurttuin, wat een ontmoetingsplaats is voor buurtbewoners, wordt de leefbaarheid in de wijk versterkt. Het plan past binnen de kenmerken en de ambitie binnen deze laag.
- iv. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt in de lust- en leisurelaag niet aangeduid.

Conclusie voor het plangebied

De beoogde ontwikkeling in het plangebied is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken en past daarmee binnen de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

Geactualiseerde Omgevingsverordening 2013

Om het beleid, dat is verwoord in de Omgevingsvisie, door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009 en in 2013 geactualiseerd.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor het plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, een Nationaal Landschap, een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwin- of intrekgebied. Ook in het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watergebied of een waterbergingsgebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen.

Het plangebied ligt wel binnen de 'boringsvrije drinkwater', in het kader van de drinkwatervoorziening. De ligging in de boringsvrijzone vormt geen belemmering voor het onderhavige plan, aangezien er geen ontgravingen dieper van 50 m. plaatsvinden. Ook is het plangebied in het kader van de waterveiligheid gelegen binnen dijkkring 53: Salland. In paragraaf 3.6 Waterhuishouding is aan de ligging binnen deze dijkkring aandacht besteed.

Voor het plangebied is in de Omgevingsverordening één ontwikkelingsperspectief benoemd. Net als in de omgevingsvisie ligt het plangebied in het ontwikkelingsperspectief 'historische binnenstad'. Zoals eerder aangegeven past het gewenste gebruik binnen dit ontwikkelingsperspectief.

De omgevingsverordening verzet zich gezien het bovenstaande niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Deventer 2025

Het Structuurplan 'Deventer 2025: synergie van stad en land' is in april 2004 vastgesteld door de raad. In het Structuurplan Deventer 2025 wordt de ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 van de gemeente beschreven. Het plan geeft in grote lijnen aan waar in de toekomst gewoond en gewerkt zal worden, maar ook waar ruimte is voor natuur, recreatie en landbouw. Het Structuurplan Deventer 2025 vormt de basis voor andere structuurvisies en voor bestemmingsplannen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het legaliseren van een buurttuin. Op dergelijke kleinschalige ontwikkelingen is de structuurvisie niet op van toepassing.

Het Groenbeleidsplan

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;

- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het legaliseren van de buurttuin in Voorstad Centrum. Het toevoegen van groen in de stad is een van de ambities in het beleidsplan. Het bestemmingsplan past dan ook binnen het Groenbeleidsplan.

3.2 Cultuurhistorie en Monumenten

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Een nadere beoordeling van dit aspect kan buiten beschouwing worden gelaten.

Het plangebied kent eveneens geen cultuurhistorische waarden. Ook dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Archeologie

3.3.1 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 bestemmingsplangebied en omstreken bestaat geomorfologisch gezien voornamelijk uit een rivierduinlandschap. Hier zijn op de hogere delen laat glaciale en/of vroeg holocene duinen gelegen. In het uiterste noorden van het bestemmingsplangebied ligt een lage dekzandduin met plaggendek, een zogenaamd esdek.

Tijdens booronderzoek in het bestemmingsplangebied, uitgevoerd in 2003, is de bodemopbouw ter plaatse beschreven. De eerste 1,5 m blijkt licht tot zwaar verstoord te zijn door diverse bouwactiviteiten. Daaronder bevindt zich een middeleeuws esdek met aan de onderzijde een akkerlaag. De dikte van dit pakket varieert. Onder de akkerlaag ligt een pakket schoon zand met een dikte van ongeveer 0,3 m. Daaronder is een tweede bodemlaag te zien. Op 2,8 m onder maaiveld ligt weer geel dekzand. De aanwezigheid van een extra bodemlaag werd nogmaals duidelijk toen eind mei 2004 een diepriool in de 2de Kruisstraat werd aangelegd. Hier waren onder het esdek twee zandlagen te zien die waren gescheiden door bodemvorming. Het zand is waarschijnlijk over een langere periode afgezet en verstoven vanuit de rivierbedding van een rivier. Beide lagen kunnen waarschijnlijk in de prehistorie worden gedateerd.

Archeologische elementen

In het bestemmingsplangebied is in het verleden archeologisch onderzoek uitgevoerd door Archeologie Deventer (project 239). In 2003 werd een booronderzoek uitgevoerd om te kijken of het bodemarchief nog intact was. Bij rioolwerkzaamheden in de 2de Kruisstraat in 2004 werd een waarneming gedaan, waarbij aanvullende informatie over de bodemopbouw werd verkregen. Naar aanleiding van deze waarneming werd in 2005 een deel van het huidige bestemmingsplangebied opgegraven. Hier werden paalkuilen aangetroffen die vermoedelijk uit de ijzertijd en/of het begin van de Romeinse tijd dateren (800 voor Chr. – 70 na Chr.). De sporen waren niet aan een bepaalde structuur toe te wijzen. Twee greppels en enkele (paal)kuilen zijn een stuk jonger en dateren in de late middeleeuwen en het begin van de nieuwe tijd (1250-1795).

Historische verwachting

Op historische kaarten uit de 16de tot en met 18de eeuw staan in de omgeving van het bestemmingsplangebied een tweetal molens, drie schansen, moestuinen met huizen en een herberg afgebeeld. Deze vroegste historische kaarten zijn in veel gevallen niet nauwkeurig genoeg om de exacte locatie van deze of andere - vooral kleinere - bouwwerken vast te kunnen stellen. De dichtstbijzijnde molen, de Eekmolen, bevond zich ca. 60 m ten oosten van het bestemmingsplangebied. Op de kadastrale kaart van 1832 is het gebied van het bestemmingsplangebied aangegeven als bouwland.

3.3.2 Archeologisch advies

In maart 2014 is op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek in 2005 een selectiebesluit geformuleerd. In het selectiebesluit is het volgende besluit opgenomen: "Een deel van de randzones aan de zuid-, noord- en westzijde van het perceel zijn niet vrij gelegd en daardoor niet onderzocht. Ten dele was dit niet mogelijk door de aanwezigheid van kabels en leidingen. Verder bevonden zich daar verstoringen die het gevolg waren van de bouw en de sloop van de bebouwing langs de straten. [...] De sporen in het opgegraven deel wijzen niet op de aanwezigheid van relevante sporen en structuren in de niet onderzochte delen binnen de plangebiedsgrens. Het onderzoek heeft hiermee afdoende inzicht opgeleverd in de archeologische opbouw van het terrein. Daarom kan op basis van het onderzoek het gehele bouwkvavel worden vrijgegeven. Aan een eventuele omgevingsvergunning zullen dan ook geen voorwaarden worden verbonden."

In het bestemmingsplangebied is derhalve geen archeologische dubbelbestemming nodig.

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

3.4 Milieukwaliteitseisen

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

- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

3.4.1 **Wet milieubeheer/ Bedrijven en milieuzonering**

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 het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. 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.

Met dit plan wordt de tijdelijke functie een buurt(speel/moes)tuin, permanent bestemd en vervalt de woonfunctie. Een buurt(speel/moes)tuin is geen gevoelige functie i.r.t. vergunde rechten van eventueel in de omgeving gelegen bedrijven. In die zin heeft dit plan geen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn enkele buurt gerelateerde detailhandelbedrijven gevestigd. Deze functies gaan prima samen met de nieuwe woonfuncties en deze bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door deze nieuwe woningen. Ook wordt gezien de in de VNG publicatie vermelde richtafstanden in-casu een voldoende woon- en leefklimaat mag worden verondersteld.

3.4.2 **Bodem**

Op de locatie zijn, voor zover bekend, geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd. Uit voorgaande bodemonderzoeken (2000 en 2005) blijkt dat op de locatie zintuiglijk bijmengingen met puin en kooldeeltjes worden aangetroffen. Analytisch zijn licht tot lokaal matig verhoogde gehalten aangetoond.

3.4.2.1 *Resultaten bodemonderzoek*

In augustus 2014 is door Arnicon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie (projectnummer H14-0489-O). De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- uitvoering heeft plaatsgevonden volgens de kwaliteitsnormen van het Besluit bodemkwaliteit;
- vanwege het gebruik als moestuin is de grond aanvullend geanalyseerd op bestrijdingsmiddelen (OCB's);
- zintuiglijk zijn zwakke tot sterke bijmengingen met puin en/of baksteen aangetroffen. Lokaal zijn bijmengingen met beton (zwak tot sterk), koolas (zwak) en slakken (zwak) aangetoond. Naar aanleiding van de zintuiglijke waarnemingen is 1 extra grondanalyse uitgevoerd;
- in de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, PCB 's en/of PAK aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde

- parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en/of PAK aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en molybdeen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

3.4.2.2 *Conclusie ruimtelijke procedure en voor omgevingsvergunning*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling en functiewijziging van de locatie.

3.4.3 **Geluid**

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe geluidgevoelige functies. Geluid is vanuit de Wet geluidhinder dan ook geen item. Ook zal er geen sprake zijn van bedrijfsmatige activiteiten op basis waarvan de activiteiten als 'inrichting' in de zin van de Wet milieubeheer beschouwd moet worden. Daarmee is regelgeving op het gebied van geluid vanuit de Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit niet van toepassing. Daarnaast wordt opgemerkt dat het initiatief vanuit de buurt is ontstaan met veel draagvlak in de buurt. Er zijn geen klachten bekend. Er bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat er een acceptabele (geluid-)hinder zal ontstaan door de buurt(speel/moes)tuin.

3.4.4 **Luchtkwaliteit**

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) en bedraagt 1,2 µg/m³.

Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' ongeveer ligt bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Op grond de 'nibm-tool' mag verondersteld worden dat de ontwikkeling daarom niet in betekende mate zou kunnen bijdragen.

In de NIBM-tool is de stof PM_{2,5} ('fijner stof') nog niet inbegrepen. Aannemelijk dient te worden gemaakt dat aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor de component PM_{2,5} geldt dat vanaf het jaar 2015 een jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m³ van kracht is. Uit onderzoek van het RIVM blijkt dat in het algemeen een vaste concentratieverhouding bestaat tussen PM₁₀ en PM_{2,5}. Hieruit volgt dat wanneer aan de grenswaarde voor PM₁₀ wordt voldaan hiermee ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan. Gezien de achtergrondconcentraties PM₁₀ in Overijssel die meestal lager zijn dan zelfs de grenswaarde voor PM_{2,5} en de bijdrage van de ontwikkeling gering is, kan gesteld worden dat voor het aspect luchtkwaliteit met de onderhavige ontwikkeling zal worden voldaan.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor

luchtkwaliteit wordt voldaan en dat het plan voor een buurt(speel/moes)tuin geen overschrijding zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

3.4.5 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

3.4.6 Ecologie

3.4.6.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Beschermde gebieden als het N2000 gebied Rijntakken- IJsseluitwaarden ligt voldoende afstand net als het Provinciaal Netwerk Natuur (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Deventer en de aard van de bebouwde kom verandert niet. Het plan heeft geen invloed op de doelstellingen voor beide genoemde beschermde gebieden.

3.4.6.2 Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Wet Flora- en fauna. Feitelijk gezien heeft de planologische functiewijziging geen nadelige effecten op evt. beschermde waarden, omdat de buurt(speel/moes)tuin reeds is gerealiseerd. Er hoeft dus niet gekapt, gesloopt e.d. te worden als uitvloeisel van dit ruimtelijke besluit. Daarnaast wordt opgemerkt dat er met de nieuwe bestemming ook naar de toekomst toe meer mogelijkheden ontstaan voor natuurwaarden dan met de voormalige woonbestemming.

3.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

3.6 Waterhuishouding

3.6.1 Watertoets

De watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

3.6.2 Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

3.6.3 Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het plan voorziet uitsluitend in het voorzien in een passende bestemming voor een bestaande buurtuin. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

3.6.4 Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening (paragraaf 3.1) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan 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. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (2011), kaarten (2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het dijkkringgebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

Inmiddels worden in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer uitgevoerd, die bij hoogwater een dalend effect hebben op de waterstand.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 eerste lid, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, zowel economisch als maatschappelijk.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. Met het plan wordt een passende bestemming gegeven aan de reeds bestaande Molenbeltuin.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het voorliggende plan voorziet in het legaliseren van een buurttuin, waardoor er geen sprake is van een aangewezen bouwplan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

4.2.1 *Inspraak*

Dit bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op het vastleggen van de bestaande situatie, die door de buurt zeer gewenst is. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

4.2.2 *Vooroverleg*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg 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.

Rijk:

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer

ontvangen. De VROM-Inspectie reageert vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen.

Provincie:

Dit plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterschap:

Door het invullen van de digitale watertoet is het waterschap Groot Salland geïnformeerd over voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Uit het invullen van de digitale watertoets is gebleken dat er geen waterbelangen worden geraakt. Nader advies van het waterschap is dan ook niet noodzakelijk.

Bijlagen bij de toelichting

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Molenbelttuin met identificatienummer NL.IMRO.0150.P323-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 *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.

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *bebouwing:*

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

1.6 *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;

1.7 *bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen*

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 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

1.12 bijgebouw:

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

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 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;

1.20 gebouw:

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

1.21 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.

1.22 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.23 ontmoetingsterrein:

terrein waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten, waarbij kleinschalige activiteiten horen zoals het verwerken en/of nuttigen van de ter plaatse gekweekte groenten en fruit en het organiseren van kleinschalige buurt evenementen;

1.24 overig bouwwerk

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

1.25 overkapping:

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

1.26 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;

1.27 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.

1.28 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;

1.29 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;

1.30 wijziging:

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

1.31 woning/wooneenheid:

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

1.32 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;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 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. een ontmoetingsterrein;
- f. (volks)tuinen;
- g. kunstobjecten;
- h. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d..

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. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' zijn maximaal 2 gebouwen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. de maximale oppervlakte per bouwlak mag niet meer dan 50 m² bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 *Bestaande afstanden en maten*

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

5.2 *Parkeren*

5.2.1 *Gebruiksregels*

Het gebruik van bouwwerken ten behoeve van de in Hoofdstuk 2 genoemde functies is alleen toegestaan indien wordt voldaan aan de in Bijlage 1 gestelde parkeernormen en het op grond van deze parkeernormen vereiste aantal parkeerplaatsen in stand wordt gehouden.

5.2.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1, teneinde functies toe te staan waarvoor in Bijlage 1 geen parkeernorm is gesteld;
- b. de in lid 5.2.1 gestelde parkeernormen.

5.2.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Afwijken als bedoeld in lid 5.2.2 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.

5.2.4 *Verbinden voorschriften*

Het bevoegd gezag kan een voorschrift aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.2 verbinden, inhoudende de verplichting tot betaling van een parkeerbijdrage.

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 gebouwen ten behoeve van bewoning.

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 voorkeursgrenswaarde, 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 bestemmingsplan Molenbelttuin'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 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 | |