

Oerdijk 157 Okkenbroek

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Oerdijk 157 Okkenbroek

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P302-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1	Beleidskaders	13
3.2	Cultuurhistorie en Monumenten	17
3.3	Archeologie	19
3.4	Milieukwaliteitseisen	22
3.5	Leidingen en kabels	28
3.6	Waterhuishouding	28
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	29
Planregels		31
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	39
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Bedrijf	41
Artikel 4	Tuin	43
Artikel 5	Wonen	45
Artikel 6	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	48
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 8	Algemene bouwregels	52
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 12	Overgangsrecht	57
Artikel 13	Slotregel	58
Bijlagen bij de regels		59
Bijlage 1	Staat van bedrijfs- of beroepsactiviteiten aan huis	59
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Op 11 april 2014 is een aanvraag herziening bestemmingsplan binnengekomen voor het perceel Oerdijk 157 in Okkenbroek. Het verzoek betreft het gedeeltelijk omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming.

De huidige eigenaar van het perceel gebruikt de achter op het perceel gelegen bedrijfshal voor zijn dierpreparatiebedrijf 'The Centipede'. Het pand, de voormalige maalderij, gelegen aan de voorzijde van het perceel wordt momenteel niet tot nauwelijks gebruikt. Er vindt alleen bedrijfsopslag ten dienste van het dierpreparatiebedrijf plaats. De huidige eigenaar is nu voornemens dit monumentale pand te verbouwen tot woning.

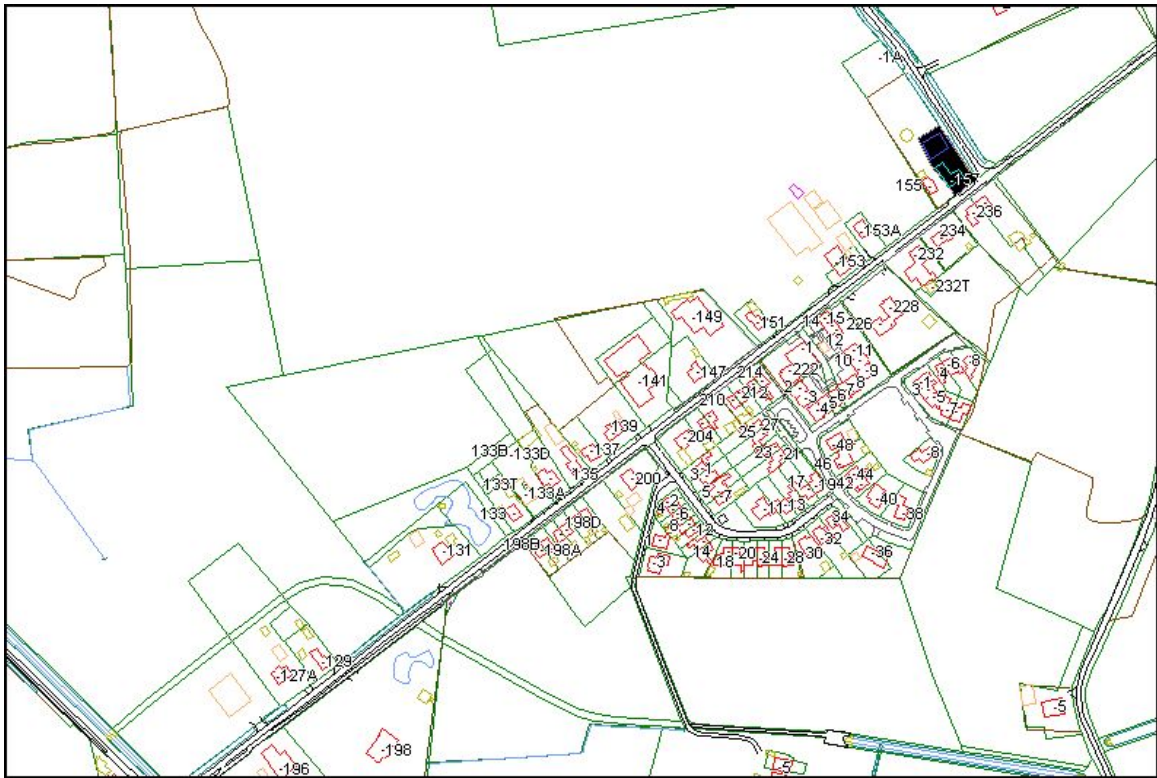
Hoewel ter plaatse een bedrijfswoning is toegestaan wil de huidige eigenaar, om financiële en fiscale redenen, de nieuwe woning graag als zelfstandige woning kunnen betrekken en beide mogelijk in de toekomst los van elkaar kunnen verkopen. Hij heeft om die reden verzocht de voormalige maalderij een woonbestemming te geven en de achterop het perceel gelegen bedrijfshal de bedrijfsbestemming te laten behouden. De binding tussen de bewoners van de woning en het aanwezige bedrijf, die bij een bedrijfswoning aanwezig moet zijn, wordt daarmee losgelaten.

Aan het omzetten van de bedrijfsbestemming in gedeeltelijk een woonbestemming wil de gemeente haar medewerking verlenen, omdat enerzijds het veranderen van een (potentiële) bedrijfswoning in een reguliere woning stedenbouwkundig en landschappelijk geen impact heeft en anderzijds het behoud en herstel van de maalderij, een gemeentelijk monument zeer waardevol is en dus moet worden ondersteund. Belangrijke voorwaarden zijn echter dat de omzetting milieutechnisch inpasbaar is en ook het aantal (potentiële) woningen in het dorp Okkenbroek door deze omzetting niet toeneemt.

Om bovenstaande juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke rand van het dorp Okkenbroek. Op de hoek van de Oerdijk en de Muldersweg (kadastraal bekend, gemeente Diepenveen, sectie K, nr. 815).



Afbeelding 1: Ligging plangebied Oerdijk 157 Okkenbroek

Planologische regiem

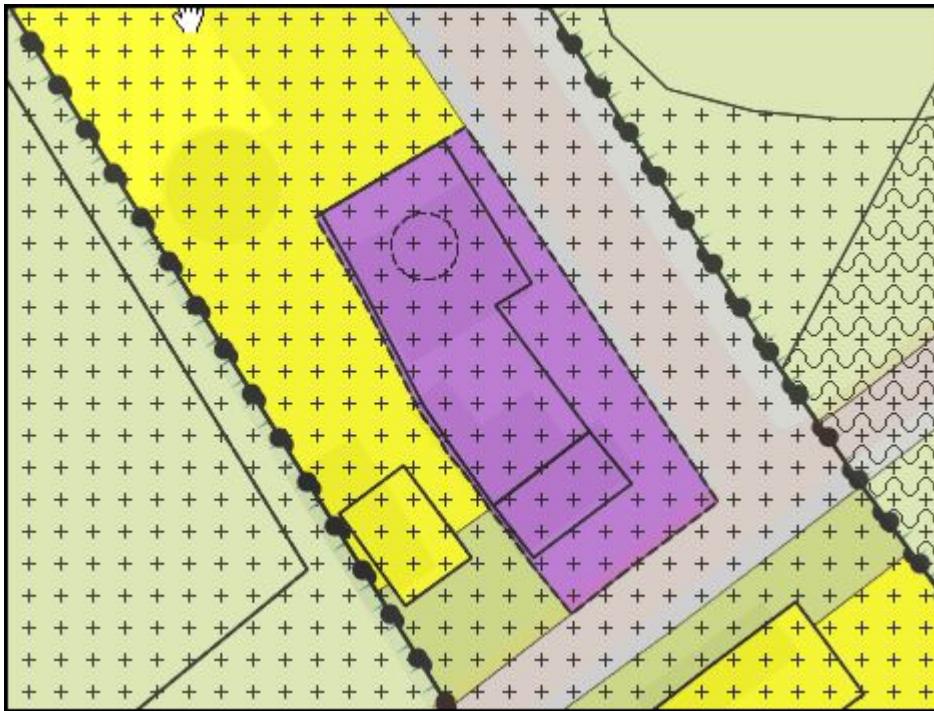
Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan:

- Okkenbroek 2009 (vastgesteld op 26 januari 2011).

Het beoogde (bouw)plan is in strijd met dit geldende bestemmingsplan. Het perceel Oerdijk 157 heeft de bestemming 'bedrijf'. Met als functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - dierpreparatie' en 'bedrijfswoning'.

Op grond van de bestemmingsregels zijn ter plaatse toegestaan:

- bedrijven, die in de van de regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieu-categorie 1;
- een dierpreparatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierpreparatie', en;
- ten hoogste één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)', al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 19.2.



Afbeelding 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan Okkenbroek 2009

Aangezien het geldende bestemmingsplan het gebruik van (een deel van) de aanwezige bebouwing als reguliere woning niet toestaat, kan deze ontwikkeling slechts mogelijk gemaakt worden door het herzien van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen (bouw)plan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke 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

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordelijke rand van het dorp Okkenbroek, op de hoek van de Oerdijk en de Muldersweg. Op het perceel staan in de huidige situatie vier gebouwen, de voormalige maalderij met daar tegenaan gebouwd twee houten schuurtjes en de in 2006 opgerichte bedrijfshal.

De bedrijfshal wordt momenteel gebruikt. Hierin is een dierpreparatiebedrijf gevestigd. Het pand van de voormalige maalderij wordt niet tot nauwelijks gebruikt. Er vindt alleen bedrijfsopslag plaats ten dienste van het dierpreparatiebedrijf.



Afbeelding 3: Foto's huidige situatie perceel Oerdijk 157

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie verandert er op het perceel Oerdijk 157 fysiek weinig. De aanwezige bebouwing blijft grotendeels behouden, alleen een van de kleine houten schuurtjes achter de maalderij wordt gesloopt. Door aan de maalderij een woonbestemming te geven wordt het pand weer volledig in gebruik genomen wat de verdere verpaupering van het pand zal tegen gaan. Qua vorm en architectuur verandert het pand niet, wel zal het pand worden opgeknapt en gerenoveerd, waardoor het een betere uitstraling krijgt.

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

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.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.



Afbeelding 4: 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) Gebiedskenmerken. 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. Aangezien onderhavig project uitgaat van het benutten van een bestaand gebouw binnen de bebouwde kom van het dorp Okkenbroek en er dus sprake is van herstructurering, wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten.

2. *Beleidsambities*

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief "dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's". De omschrijving van dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's is als volgt: 'Veelzijdige mix van woon- en werkmilieus elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven zoals herstructurering, inbreiding en uitbreiding'. Enerzijds zijn veel van de elementen die voor de steden zijn omschreven ook herkenbaar in de dorpen en kernen. Anderzijds hebben de dorpen en kernen ook een aantal eigen karakteristieken, waardoor ze de ambitie van een breed spectrum aan woon- en werk- en mixmilieus (2.5.1) completeren. De eigenheid kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die overal zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden. De realisatie van een reguliere woning in een gemeentelijke monument past prima in dit ontwikkelingsperspectief. Door gebruik te maken van bestaande bebouwing en geen nieuwe bebouwing toe te voegen wordt de karakteristieke opbouw van het dorp gehandhaafd. Daarnaast wordt bijgedragen aan behoud en herstel van een gemeentelijk monument, waardoor ook wordt bijgedragen aan het behoud van een stukje historie van het dorp. Door de steeds vergaande achteruitgang van het pand en het erf een halt toe te roepen wordt daarnaast ook bijgedragen aan het zorgvuldig inrichten van de dorpsrand.

3. *Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken 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 Gebiedskenmerken-catalogus de volgende gebiedskenmerken:

- i. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Door ligging in bestaand bebouwd gebied en het feit dat het hier om een kleinschalige ontwikkeling gaat, waarbij alleen sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing, is het moeilijker de kenmerken van de natuurlijke laag te herkennen en te benutten in de planontwikkeling. Doordat er sprake is van hergebruik van de bestaande bebouwing en er geen nieuwe bebouwing wordt toegelaten, zal het huidige landschap niet verder worden aangetast en

- blijven de huidige nog aanwezige landschapselementen behouden.
- ii. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied wordt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap aangeduid als 'oud hoevenlandschap'. Het 'oude hoevenlandschap' is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Ook het dorp Okkenbroek behoort tot dit landschapstype. Op de rand van kleine, hoger gelegen enken lagen verspreid wat boerderijen en hoewel er vanaf het midden van de 19e eeuw steeds meer land werd ontgonnen bestaat het dorp Okkenbroek pas sinds begin 20e eeuw, toen één van de grootgrondbezitter besloot er een molen, een kerk en smederij te bouwen. De ambitie voor dit landschapstype is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. De erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap, o.a. de open esjes, de routes over de erven en de erf- en landschapsbeplantingen. Door gebruik te maken van de bestaande bebouwing op het erf en geen verdere uitbreiding van de bebouwing toe te laten blijft het kenmerkende landschap, voor zover nog aanwezig in tact. Het toekennen van een reguliere woonbestemming en behoud van de bedrijfsbestemming op het perceel geven de locatie een ontwikkelingsimpuls voor nu en voor de toekomst, waarbij tegelijkertijd ook wordt bijgedragen aan behoud en herstel van een belangrijk stukje historie voor het dorp Okkenbroek.
 - iii. stedelijke laag: het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als 'woonwijken 1955- nu'. De beschrijving uit de gebiedscatalogus met betrekking dat deze gebieden (de planmatige woonwijken van na de oorlog) sluit echter niet aan op het karakter en de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Het dorp Okkenbroek is ontstaan rond 1850 toen één van de grootgrondbezitters, Adam IJssel de Schepper besloot een kerk, een molen en een smederij te bouwen. De kerk werd uiteindelijk pas in 1904 gebouwd en pas toen werd de eerste, echte aanzet gegeven tot verdere ontwikkeling van het dorp. Voor ontwikkelingen in en rond Okkenbroek gelden dan ook meer de algemene ambities voor de stedelijke laag, zoals behoud en versterking van het eigen karakter van steden en dorpen en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen door waar mogelijk aan deze gebouwen en elementen een eigentijdse invulling te geven. De voorliggende ontwikkeling sluit prima aan bij deze meer algemene ambitie 'het behoud en versterking van het eigen karakter van het dorp'. Door het pand van de voormalige maalterij, een nieuwe waardevolle functie te geven wordt bijgedragen aan het behoud van dit gemeentelijk monument. Het huidige verval wordt een halt toegeroepen en een karakteristiek pand bij de entree van het dorp krijgt weer de uitstraling en allure die het pand en het dorp verdienen. Een belangrijk stukje van de geschiedenis van het dorp blijft daarmee behouden en afleesbaar.
 - iv. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt in de lust- en leisurelaag aangeduid met 'donkerte'. Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Alleen een minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht is toegestaan. Bij de realisatie van een reguliere woning in de bestaand bebouwing op het perceel wordt met deze ambitie voldoende rekening gehouden. Er zal buiten de woning geen extra kunstlicht worden toegepast en ook de uitstraling van (kunst)licht vanuit de woning zal beperkt zijn.

Conclusie voor het plangebied

Het realiseren van een reguliere woning past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

Omgevingsverordening

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

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, projectbesluiten 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 onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavige ruimtelijke onderbouwingsluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied zelf maakt geen deel uit 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, een waterbergingsgebied of dijkkring en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen.

Het plangebied ligt wel in de 'boringsvrije zone diep pakket Salland'. Dit houdt verband met de drinkwatervoorziening. De realisatie van een woning in de voormalige maalderij vormt geen belemmering voor de grondwaterkwaliteit. Er vinden geen lozingen plaats, die het grondwater kunnen verontreinigen. Er wordt geen bodemenergiesysteem gerealiseerd en er vinden geen mechanische bodemingrepen plaats die de beschermende functie van slecht doorlatende bodemlagen teniet zouden kunnen doen.

Voor het plangebied is in de Omgevingsverordening één ontwikkelingsperspectief benoemd. Net als in de omgevingsvisie ligt het plangebied in het ontwikkelingsperspectief "dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's". Zoals eerder aangegeven past de realisatie van reguliere woning binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief en de voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

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. Naast het gemeentebrede structuurplan worden voor de dorpen van Deventer individuele structuurvisies opgesteld. Een aantal visies is momenteel gereed, voor andere dorpen, waaronder Okkenbroek is nog geen structuurvisie beschikbaar. Om te bepalen of voor liggende ontwikkeling past in het beleid van de gemeente Deventer wordt daarom gekeken naar de hoofdlijnen van het beleid, zoals uitgezet in het structuurplan.

Het structuurplan heeft naast aandacht voor de stad ook aandacht voor het landelijk gebied en de daarin gelegen kleine kernen. Deventer zet in op een vitaal landelijk gebied, hetgeen betekent dat er ook ruimte moet zijn voor woon- en werkfuncties op een passende schaal. Voor de kleine kernen, Lettele en Okkenbroek, wordt ingezet op een geringe uitbreiding, die ruimte geeft voor de eigen interne dynamiek. Voor Okkenbroek betekent dit dat er ruimte is voor twee extra woningen per jaar. Bij de realisatie van nieuwe woningen zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Ook dient de verdere ontwikkeling van de kleine kernen bij te dragen aan behoud en versterking van de leefbaarheid van de kernen.

Ook zet Deventer in op behoud en versterking van het kleinschalige karakter van het landschap en een ontwikkelingsgerichte benadering van de cultuurhistorie. Dit houdt in dat, naast behoud, de karakteristieke eigenschappen van het landelijk gebied rondom Deventer worden gebruikt als aanknopingspunten bij de vormgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Het realiseren van een reguliere woning in de voormalige maalderij aan de Oerdijk past prima binnen de beleidsambities van de gemeente, zoals verwoord in het structuurplan. Aangezien ter plaatse reeds een bedrijfswoning was toegestaan, hoeft de te realiseren woning niet te worden meegeteld als 'nieuwe woning'. Door de mogelijkheid een bedrijfswoning op te richten middels deze bestemmingsplanherziening weg te halen, neemt het totaal aantal (potentiële) woningen in Okkenbroek niet toe. Daarnaast komt de woning, die de nieuwe bewoners van de maalderij achterlaten, vrij en is ook is gelegen in Okkenbroek en biedt dus kansen voor o.a. starters op de woningmarkt. Het toekennen van een nieuwe toekomstbestendige functie aan de maalderij sluit daarnaast bij aan de ambitie om in te zetten op een ontwikkelingsgerichte benadering van de cultuurhistorie. Behoud, maar ook ontwikkeling en een eigentijdse invulling van cultuurhistorisch waardevolle elementen, dient te worden gestimuleerd. Door een woonbestemming toe te laten in dit als gemeentelijk monument aangewezen pand wordt verdere verpaupering tegengegaan en wordt bijgedragen aan het behoud van een belangrijk stukje historie van het dorp Okkenbroek.

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.

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Het pand Oerdijk 157, de voormalige maalderij, is een gemeentelijke monument.

Cultuurhistorische waarden

Geschiedenis van Okkenbroek

Okkenbroek ligt in de uiterste noordoost punt van de gemeente Diepenveen, op de grens met de gemeenten Holten en Raalte. Veel grond was in de vorige en begin deze eeuw in handen van grootgrondbezitters. Dit waren bos- en heidegebieden en lager gelegen natte gronden waarin verspreid enkele boerderijen lagen op de rand van kleine, hoger gelegen enken.

Vanaf ongeveer het midden van de vorige eeuw na opheffing van de Gooiermarke, werd steeds meer grond ontgonnen. Van een dorp Okkenbroek was toen nog geen sprake.

Eén van de grootgrondbezitters was Adam IJssel de Schepper, een huzaren luitenant uit Deventer. Zijn vader was burgemeester geweest in die stad. Hij besloot omstreeks 1850 een kerk, een molen en een smederij te bouwen. De molen en de smederij kwamen er al in 1852, voor de kerk stelde hij grond en een bedrag beschikbaar, maar vond dat ook anderen een financiële bijdrage moesten leveren. Het zou nog tot 1904 duren voor de kerk met pastorie gebouwd werd. Genoemde gebouwen vormen de kern waaromheen het dorp Okkenbroek ontstond.

Geschiedenis van 'de Molen van Gerritsen'

De Maalderij aan de Oerdijk 157 maakt deel uit van het complex dat 'de Molen van Gerritsen' wordt genoemd. Het complex bestaat uit een restant van een stellingmolen en de maalderij.

De voormalige windmolen werd in 1852 gebouwd als korenmolen. Het was een achtkantige bovenkruier op een lage stenen voet. Toen de molen in 1931 afbrandde werd hij niet herbouwd. De achtkant werd met een plat dak afgedekt en gebruikt als werkplaats. In 1932 werd aan de andere kant van de Muldersweg (die toen nog over het erf van de korenmolen liep) een maalderij met een mechanische aandrijving gebouwd. In de maalderij stond een diesel hulpmotor van 30 pk. opgesteld. Deze dieselmotor is niet meer aanwezig.



Afbeelding 5: Luchtfoto 2013 en kadastrale kaart 1917

Beschrijving cultuurhistorische waarde

Het complex 'de Molen van Gerritsen' is in 2012 door de gemeente Deventer aangewezen als gemeentelijk monument om de volgende redenen:

- De voormalige molen heeft cultuurhistorische waarde als een van de drie gebouwen die een impuls hebben gegeven aan de ontwikkeling van de kern Okkenbroek;
- De molenstomp vertegenwoordigt een stedenbouwkundige waarde door de beeldbepalende ligging

aan de Oerdijk. De maalderij vertegenwoordigt een stedenbouwkundige waarde door de prominente en beeldbepalende ligging aan de Oerdijk;

- De achtkantige stelling heeft ensemblewaarde vanwege de voormalige functionele samenhang met de molenaarswoning en de stedenbouwkundige samenhang met de ter vervanging gebouwde maalderij;
- De molenstomp is tevens van belang vanwege de herkenbaarheid van de stellingmolen;
- Het restant heeft zeldzaamheidswaarde als enig herkenbaar overblijfsel van een molen in het dorp Okkenbroek.

Het plan

Er wordt voorgesteld de maalderij een woonbestemming te geven. De maalderij wordt in zijn geheel behouden en ook de schuur achter de maalderij zal worden herbestemd.

Toetsingscriteria

De maalderij (de schuur dus niet) is aangewezen als gemeentelijk monument. Het complex ligt niet in het beschermde dorpsgezicht Okkenbroek, de grens loopt net langs de molen.

Visie

Het toekennen van een woonbestemming kan bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de maalderij.

3.3 Archeologie

Naast de monumentale en cultuurhistorische waarden moeten ook de archeologische (verwachtings)waarden worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Dit is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007). Doel van deze wet is: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit dekzand. De basis van het landschap wordt gevormd door een Pleistoceen rivierlandschap. Als gevolg van opeenvolgende sedimentatie en erosie door afwisselend wind en water is in het pleniglaciaal (73.000 – 12.500 BP) een terrassenlandschap ontstaan. In het laat glaciaal (12.500 – 10.000 BP) is over dit terrassenlandschap als gevolg van (vaak lokale) verstuing in de laatste ijstijd een pakket (jong) dekzand afgezet. Deze laag stuifzand vormde op de terrassen en in de oude rivier- en beekdalen kenmerkende ruggen en koppen, die goed geschikt waren voor akkerbouw. De overgangen van een hoger naar een lager gelegen gebied (de flanken van de dekzandruggen) werden vaak gekozen als nederzettingslocatie. De lager gelegen delen zijn veel minder intensief gebruikt, veelal als weide- of hooiland, en werden vaak pas in de volle of late middeleeuwen en nieuwe tijd bewoond.

Het plangebied ligt op de overgang van een lage dekzandduin naar een fluviaatiele terrasrand met (jonge) dekzandwelingen. De lage dekzandduin zal in het verleden geschikt zijn geweest voor bewoning, maar mogelijk had de 200 m oostelijker gelegen hogere dekzandduin de voorkeur.

Bodemkunde

In bodemkundig opzicht is op de dekzandwelling sprake van een veldpodzol. Veldpodzolen ontstaan meestal op iets lager gelegen dekzandgebieden, zoals dekzandwelingen. Deze gebieden zijn veelal later ontgonnen dan de hoger gelegen delen.

Archeologie en historie

Hieronder wordt per tijdsperiode aangegeven welke archeologische sporen en vondsten bekend zijn in de omgeving van het plangebied en wat er bekend is over het gebruik van het plangebied.

Prehistorie (8800 – 12 v. Chr.) en Romeinse tijd (12 v. Chr.-450 n. Chr.)

Tijdens een groot deel van de prehistorie, na de laatste ijstijd, stroomde geen grote rivier door het IJsseldal. Doordat een grote dekzandrug tussen Zutphen en Deventer als waterscheiding fungeerde, stroomden alleen lokale beken door het IJsseldal. De verwachting is dat in de prehistorie met name de hogere delen geschikt waren voor bewoning en andere vormen van landgebruik. Hier moet rekening gehouden worden met mogelijke archeologische resten variërend van jachtkampjes uit de steentijd tot nederzettingen uit de metaaltijden en de vroege middeleeuwen.

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden. Het bestemmingsplangebied is gelegen op de overgang van een relatief hoog gelegen gebied naar een lager gelegen terrasvlakte. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen.

Middeleeuwen (450 – 1500 n.Chr)

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen middeleeuwse vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden. De buurschap Okkenbroek behoorde in de late middeleeuwen tot de Gooijermarke. Enkele bekende bewaarde erven die in 1399 al werden genoemd zijn Ten Have, Harmelink, Borgelink, Bloo, Oosterhuis en Brander. Het plangebied en naaste omgeving was woeste grond.

Nieuwe tijd (1500 – heden)

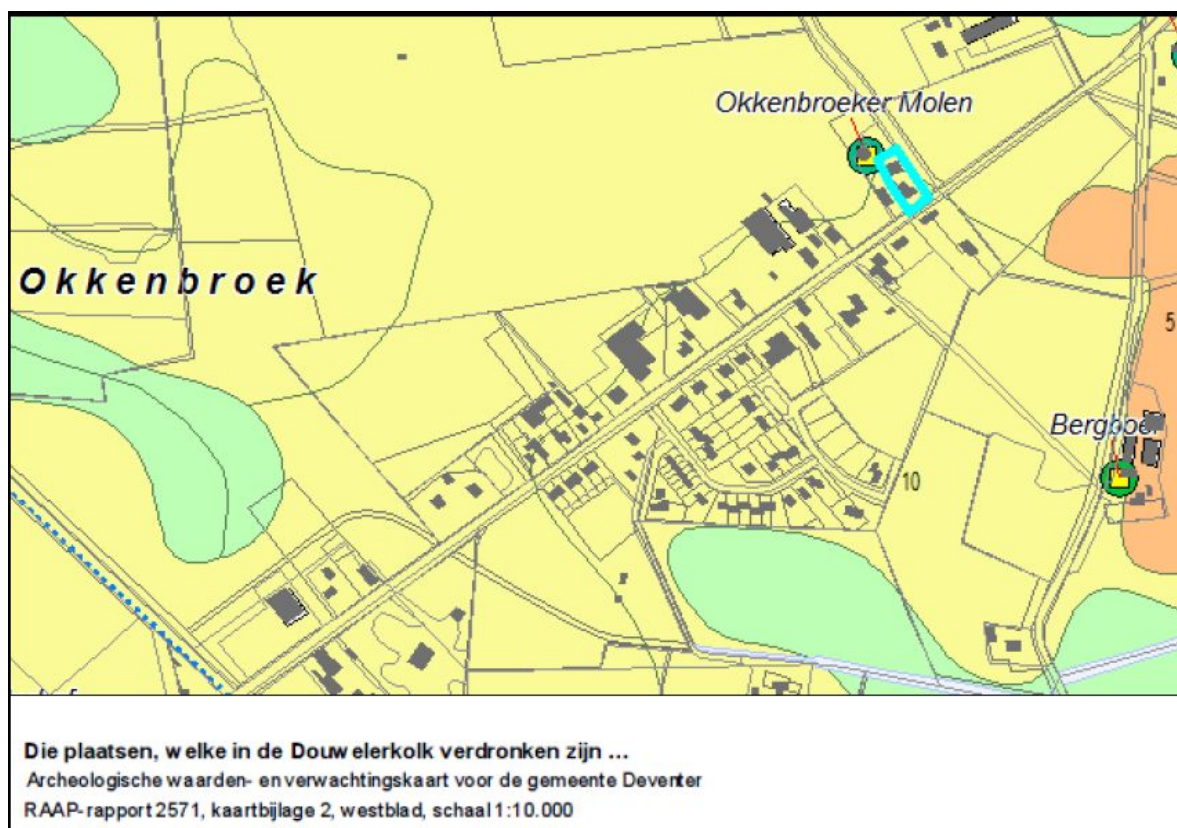
Het dorp Okkenbroek zelf is pas na 1832 ontstaan. Op de kadastrale kaart van 1832 zijn nog geen boerderijen te zien. Het plangebied ligt in een uitgestrekt gebied van woeste gronden.

Grootgrondbezitter Adam IJssel de Schepper legde halverwege de 19de eeuw de basis voor het dorp Okkenbroek, door in het bezit te komen van woeste gronden aan weerszijde van de Oerdijk. Hij liet daar vervolgens een molen, een smederij en een hervormde kerk bouwen.

Ter hoogte van de huidige Oerdijk 155 stond de Okkenbroeker molen. Deze korenmolen werd in 1852 gebouwd en was van het type stellingmolen met een stenen onderbouw en een rietgedekte bovenbouw. In 1931 brandde de molen af en is daarna niet meer herbouwd. De stenen restanten van de molen bevinden zich net buiten het plangebied, aan de noordwestzijde. In het plangebied staat nu nog het gebouw van de oude maalderij en een schuur. De oude maalderij is gebouwd in de eerste helft van de 20ste eeuw.

Archeologische verwachting

Het plangebied ligt op de overgang van een lage dekzandduin naar een fluviatiele terrasrand met jong dekzand. Op basis van deze geomorfologische kenmerken is op de nieuwe archeologische verwachtingskaart uit 2013 aan het bestemmingsplangebied een middelmatige verwachtingswaarde toegekend voor archeologische resten uit met name de oudere prehistorie. De archeologische resten worden verwacht vlak onder maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar.



Afbeelding 6: Uitsnede archeologische verwachtingskaart 2013, gemeente Deventer

Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied ligt in een gebied met een middelmatige archeologische verwachting voor resten uit met name de oude prehistorie. Alle gebieden die op basis van de verwachtingskaart een hoge en middelmatige verwachting hebben dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen met de dubbelbestemming archeologische verwachting. Voor de voorwaarden die hierbij van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

Dubbelbestemming archeologie: Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied

Op de bestemmingsplankaart is een dubbelbestemming Archeologisch Verwachtingsgebied vastgelegd op basis van een middelmatige verwachting op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer 2013. In dit gebied is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 200 m², waarbij de graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder maaiveld reiken, enige vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk. In dit geval zal in eerste instantie een archeologisch rapport worden verlangd, waaruit de verwachtingswaarde van het plangebied blijkt. Vervolgens wordt door het bevoegd gezag bepaald of vervolg onderzoek nodig is, bijvoorbeeld in de vorm van proefsleuvenonderzoek of controleboringen. Indien de archeologische verwachtingswaarde laag is of het gebied verstoord blijkt, is geen vervolgonderzoek nodig en zal het gebied worden vrijgegeven.

De diepte van 0,5 m is gekozen, omdat in de meeste gevallen de verstoringen van bestrating, egalisatie, inrichting en kabels en leidingen tot deze diepte gaan. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 is een oppervlakte van 100 m² aangegeven als ondergrens. Bodemverstoringen die kleiner zijn dan deze oppervlakte worden uitgezonderd van archeologische verplichtingen. Gemeenten zijn vrij om deze ondergrens in verordeningen of bestemmingsplannen aan te passen. Voor de meeste gebieden in de gemeente Deventer, buiten de historische binnenstad, is in

de praktijk gebleken dat bij een ingreep met een oppervlakte tussen 100 en 200 m² de samenhang in de eventueel aanwezige archeologische sporen niet duidelijk genoeg is om relevante structuren aan te wijzen. Daardoor wegen de kosten van archeologisch onderzoek niet op tegen de informatie die hieruit te halen is. In ontgravingen met een oppervlakte van meer dan 200 m² zijn sporen en structuren duidelijker waarneembaar en kan relatief meer informatie worden verkregen. Door de ondergrens op 200 m² te leggen, worden vooral kleine particuliere initiatieven ontzien.

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;
- duurzaamheid.

Wet milieubeheer/ Bedrijven en milieuzonering

De initiatiefnemer drijft op het perceel een preparateurbedrijf. De bedrijfsmatige activiteiten hiervoor vinden in een bedrijfshal (2006) achter op het perceel plaats. De voormalige bedrijfsbebouwing van de maalderij is een gemeentelijk monument en het plan is deze om te vormen naar een reguliere woonbestemming (geen bedrijfswoning). Een woonfunctie kan het gemeentelijke monument haar beschermde status helpen te behouden. Hoewel het preparateurbedrijf en de bebouwing waarin de nieuwe woning is voorzien van dezelfde eigenaar zijn, dient de nieuwe woning planologisch wel als gescheiden van de bedrijfsactiviteiten beschouwd te worden, daar een reguliere woonfunctie gewenst is. Dit maakt dat beide functies naar de toekomst toe gescheiden kunnen worden en eventueel afzonderlijk verkocht kunnen worden.

In relatie tot de vergunde rechten van het preparateurbedrijf dient een voldoende woon- en leefklimaat onderbouwd kunnen worden ter plekke van de nieuwe woonfunctie. Voor het preparateurbedrijf gelden geluidsvoorschriften die volgens de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening zijn vastgesteld en overeenkomen met het referentieniveau van een stille woonwijk met weinig verkeer. Het toetspunt lag bij vaststelling in 2006 op de erfgrans. Deze voorschriften waren passend ten opzichte van de bestaande woning

Oerdijk 155. Deze woning ligt dichterbij de bedrijfshal dan de nu beoogde woning in de voormalige maalderij Oerdijk 157. Verondersteld mag worden dat het preparateurbedrijf daarom niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering. Vanuit de omgekeerde werking kan de nieuwe woonfunctie ook relevant zijn voor omliggende bestaande (agrarische) bedrijven. Op basis van vergunningsstelsel MpM blijken de volgende bedrijven relevant:

Adres	Soort bedrijf	Opmerking
Muldersweg 2	Pluimvee	Vergunning inmiddels ingetrokken
Oerdijk 159	Melkrundvee	Nieuwe woning op voldoende afstand > 100m (vaste afstand)
Oerdijk 238	Varkens	Woningen van derden dichterbij de inrichting
Koerselmansweg 12	Rundvee	Woningen derden dichterbij de inrichting en daarmee maatgevend voor vergunde milieuruimte

Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van de nieuwe woonfunctie de bedrijfsvoering van

omliggende (agrarische) bedrijven niet negatief beïnvloed. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer. Ter plekke van de nieuwe woonfunctie heerst een voldoende woon- en leefklimaat.

Bodem

De woning aan de Oerdijk 155 behoorde in het verleden waarschijnlijk tot de maalterijlocatie. Op basis van het historisch bodembestand bleek op de locatie Oerdijk 155 een voormalig benzinetank met afleverpunt was gelegen. Deze is in 1994 conform KIWA-richtlijnen gesaneerd en verwijderd. Op het KIWA-certificaat is aangegeven dat de bodem rondom de gesaneerde tank is onderzocht op verontreiniging door product uit de tank. Hierbij is geen verontreiniging aangetroffen.

Voor de bouw van de werkplaats voor het preparateurbedrijf in 2006 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Van der Poel Consult juli/augustus 2006). De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan Zink en PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overige geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden;
- In de ondergrond en in het grondwater zijn van de geanalyseerde parameters geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied verder geen bodemonderzoeken uitgevoerd. De locatie is daarmee niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor de ruimtelijke procedure is geen aanvullend bodemonderzoek nodig. Voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning uiteindelijk wel.

Geluid

Een voormalig bedrijfspand wordt omgevormd naar een woning. De niet gevoelige bestemming wordt hiermee gedeeltelijk gewijzigd in een gevoelige bestemming. Voor het onderdeel geluid vanwege omliggende bedrijven wordt verwezen naar de paragraaf Wet milieubeheer/ Bedrijven en milieuzonering. De Oerdijk ter plekke heeft een snelheidsregime van 30 km/u. Voor de aspecten geluidskwaliteit langs wegen zijn de volgende wettelijke kaders van belang.

Geluidskwaliteit langs wegen

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

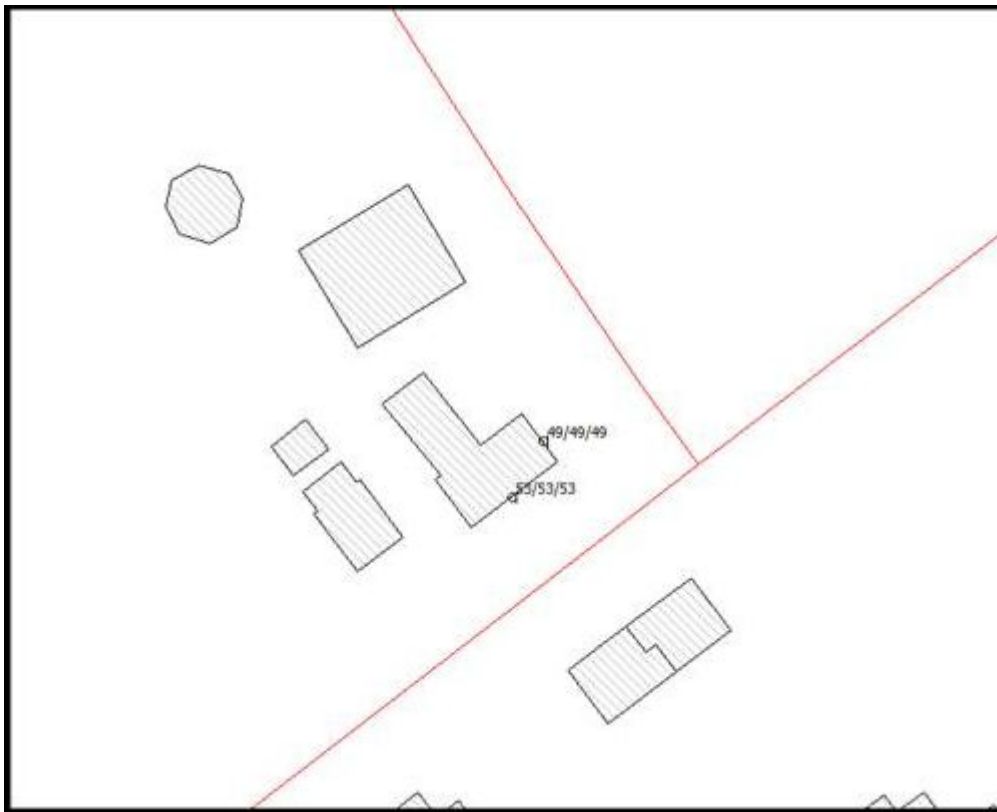
De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB. Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Voor de wegen met een snelheidsregime van 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden. De Oerdijk heeft ter

hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/u en is hiermee niet gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder.

Om vanuit de goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat te kunnen onderbouwen is de geluidbelasting in beeld gebracht o.b.v. van de verkeersintensiteiten volgens de Verkeersmilieukaart en doorgerekend met GeoMilieu.

De geluidbelasting 2023 voor de Oerdijk 157: Oerdijk intensiteiten VMK2020 en 30 km/uur



Afbeelding 7: Kaart met gegevens geluidbelasting

Na aftrek van artikel 110g is de geluidbelasting 48 dB of lager. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder voldaan.

Het Bouwbesluit stelt verder eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB. Een standaard gevelbouw volgens Bouwbesluitniveau genereert een geluidreductie van 20 dB. Op basis van de berekende gevelbelasting, wordt met een standaard gevel voldaan aan het vereiste binnenniveau.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en

zwaveldioxide (SO₂) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Voor het aspect luchtkwaliteit heeft een beknopt onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van het onderzoek is bepalen of de voorgenomen ontwikkeling als 'niet in betekenende mate' bijdragend (NIBM) aan de luchtkwaliteit ter plaatse kan worden beschouwd. 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 helder dat de verkeersgenererende werking onder de 500 motorvoertuigen per etmaal zal blijven en daarmee niet noemenswaardig zal wijzigen door het veranderen van de bestemming. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

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 toevoegen van een woonfunctie geen overschrijding zullen veroorzaken.

Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor hogedrukaardgasbuisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke

stoffen” en voor bedrijven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

Het plan ligt op 450 meter afstand van twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een diameter van 48” en een druk van 66,2 bar. Deze leidingen hebben een invloedgebied van 540 meter. De leidingen bezitten ter hoogte van dit plan geen risicocontour.

Gezien de geringe wijziging van het groepsrisico (woning: nachtaanwezigheid 2,4 personen, dagaanwezigheid 1,2 personen) ten opzichte van de bedrijfsbestemming (nacht 0 aanwezigen, dag 1 per 100 m²) en het lage groepsrisico ten gevolge van de buisleiding in het buitengebied is een groepsrisicoberekening achterwege gelaten.

Vanuit het plangebied kan langs de Oerdijk van de risicobron af gevucht worden. De risicobron is voor de hulpdiensten tevens tweezijdig bereikbaar voor de hulpdiensten.

Op 4 juli 2007 is door de Raad de “Omgevingsvisie externe veiligheid” vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het buitengebied is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Het plan voldoet aan dit ambitieniveau.

Ecologie

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de aanpassing van een monumentaal pand, is de initiatiefnemer verplicht vooraf te toetsen of de voorgenomen activiteit in strijd is met de natuurwetgeving in Nederland. De natuurwetgeving is onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet en Omgevingsplan) en soortbescherming (Wet flora en fauna). Het doel van het ecologisch onderzoek is om te bepalen wat de effecten zijn van de geplande ontwikkeling op beschermde natuurwaarden en welke procedure gevolgd moet worden.

Gebiedsbescherming

De aard van de werkzaamheden (interne verbouwing en sloop van een schuur) hebben geen enkele invloed op de wezenlijke kenmerken van beschermde natuurgebieden zoals het Overijssels Netwerk Natuur (voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura 2000 gebied zoals de Rijntakken (Uiterwaarden IJssel).

Soortbescherming

De interne verbouwing en de sloop van een schuur kunnen gevolgen hebben voor ter plaatse aanwezige beschermde soorten. Het gebouw heeft geen spouw en is daardoor voor vleermuizen niet interessant. Uit raadpleging van het Ecologische Databestand van de gemeente Deventer blijkt dat het zeer waarschijnlijk is dat de Huismus in het onderhavige gebouw broedt. Andere beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Het is mogelijk dat de te slopen schuur gebruikt wordt door broedende vogels als een Merel of een Boerenzwaluw. Indien de schuur hierop van te voren geïnspecteerd wordt óf de schuur wordt buiten het broedseizoen gesloopt, kan uitgesloten worden dat broedende vogels verstoord worden. Indien de verbouwing met zich mee brengt dat huismusnestplaatsen verloren gaan moeten deze in veelvoud gecompenseerd worden. Daarbij kan gedacht worden aan het ophangen van tien nestkasten voor Huismus.

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid “Op weg naar een duurzaam evenwicht” vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadskantoor. Ook is een duurzaam energiebedrijf in een lokale

coöperatieve vorm geïnitieerd samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. Wij willen de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>

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

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.

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.

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 betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

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.

Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit besluit wordt mogelijk gemaakt, is een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Ook de eventuele planschade die voortvloeit uit voorliggende ontwikkeling zal door de initiatiefnemer worden gedragen.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote 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 betreft het omzetten van een bedrijfswoning in één reguliere woning, waardoor er geen sprake is van een aangewezen bouwplan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van dit artikel is er namelijk pas sprake van een aangewezen bouwplan bij de verbouw van bestaande bebouwing in ten minste 10 woningen.

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.

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.

Inspraak

Dit bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het initiatief tot de realisatie van een reguliere woning in de voormalige maalterij zorgt niet voor een toename van het aantal woningen in het dorp Okkenbroek, aangezien ter plaatse reeds een bedrijfswoning was toegestaan en kan om die reden als onomstreden worden aangemerkt. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

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 (bouw)plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier slechts gaat om het omzetten van een bedrijfswoning in een reguliere woning. 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 watertoets, op 9 mei 2014, 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.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Oerdijk 157 Okkenbroek', van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P302-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *aanbouw:*

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

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *Algemene wet bestuursrecht:*

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.7 *bebouwing:*

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

1.8 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;

1.9 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;

1.10 beroep of bedrijf aan huis:

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

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.21 detailhandel:

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

1.22 erf:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

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

1.25 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.26 overkapping:

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

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 prostitutie:

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 voorgevel:

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

1.33 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;

1.34 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;

1.35 wijziging:

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

1.36 woning/wooneenheid:

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

1.37 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;

1.38 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieu-categorie 1;
- b. een dierpreparatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierpreparatie';

met de daarbij behorende

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

3.1.1 Algemeen

- a. op de tot 'Bedrijf' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het bebouwingspercentage 100% mag bedragen.

3.1.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.1.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.2 Afwijking van de bouwregels

3.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.1.3 onder a en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

3.2.2 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bebouwing in de vorm van een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, uitsluitend conform het gestelde in artikel 4.3;
- c. bebouwing in de vorm van overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 4.3;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2 en worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de (voor)gevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 4.2 en worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de overkapping ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan is bepaald in artikel 5.2.1 onder c.
- c. artikel 4.2 en worden toegestaan dat aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;

2. geluidsgevoelige functies niet binnen een afstand van 10 meter van het bouwvlak van de aangrenzende bedrijfsbestemming mogen worden gesitueerd;
3. 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;
4. 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;
5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
6. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
7. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 - op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen;
8. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan is bepaald in artikel 5.2.1 onder c.

4.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 4.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de karakteristieke waarde van het als complex aangewezen monument '*de Molen van Gerritsen*';
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- h. de parkeersituatie.

4.4 Afwijking van de gebruiksregels

4.4.1 Bevoegdheid

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

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 karakteristieke waarde van het als complex aangewezen monument '*de Molen van Gerritsen*';
- c. de woonsituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 9.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 5.5;

met de daarbij behorende

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangeduid;

5.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat geluidsgevoelige functies niet binnen een afstand van 10 meter van het bouwvlak van de aangrenzende bedrijfsbestemming mogen worden gesitueerd;
- 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.

5.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. aan de bouw en/of verbouw van aan-, uit- en bijgebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, teneinde ervoor te zorgen dat daadwerkelijk wordt bijgedragen aan het herstel en/of behoud van de karakteristieke waarden van het als monument aangewezen complex '*de Molen van Gerritsen*'.

5.4 **Afwijking van de bouwregels**

5.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.3 onder f en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

5.4.2 *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 karakteristieke waarde van het als complex aangewezen monument '*de Molen van Gerritsen*';
- c. de woonsituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

5.5 **Afwijking van de gebruiksregels**

5.5.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

5.5.2 *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 karakteristieke waarde van het als complex aangewezen monument *'de Molen van Gerritsen'*;
- c. de woonsituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

Artikel 6 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 6.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1,

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

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

6.2.2 Koppelen voorschriften

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

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

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

6.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 6.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

6.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

6.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

6.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

6.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.4.1 *Wijzigingsregels*

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 *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.

8.2 *Regels bouwverordening*

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 *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.

9.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en 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 en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Bevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijking

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

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Oerdijk 157 Okkenbroek'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfs- of beroepsactiviteiten aan huis

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

NADERE TOELICHTING STAAT VAN BEROEPS- OF BEDRIJFSACTIVITEITEN AAN HUIS

1. Hoofdindeling

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

2. Omgevingstypen

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

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied

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

- Omgevingstype gemengd gebied

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

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

3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

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

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig
-----------------	---

	buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

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

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

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

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

4. Geluid

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

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

5. Gevaar

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

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

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

6. Index voor verkeersaantrekkende werking

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

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

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

7. Verklaring gebruikte afkortingen

- : niet van toepassing / niet relevant

< : kleiner dan

>=: groter dan of gelijk aan

cat.: categorie

kl.: klasse

n.e.g.: niet elders genoemd

o.c.: opslagcapaciteit

p.c.: productie-capaciteit

p.o.: productie-oppervlak

v.c.: verwerkingscapaciteit

u: uur

d: dag

w: week

j: jaar

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	CATEGORIE	VERKFFER BODEM	LUCHT
Tabel 1: Bedrijven								
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1	2	
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	2	1	
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1	2	
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	2	1	
0162	KI-stations	30	10	30	0	2	1	
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
1051	Zuivelproducten fabrieken:							
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	2	1	
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	2	1	
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	2	1	
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	2	1	
110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:							
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	2	1	
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	2	
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
16102	Houtconserveringsbedrijven:							
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	2	1	
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	2	1 B	
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1	
1814	Binderijen	30	0	30	0	2	2	
1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	2 B	
1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	2 B	
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1	
19	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN							
2120	Farmaceutische productenfabrieken:							
2120	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	2	2	
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK-							

SBI- CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	CATE- GORIE	VERKFFR BODEM	LUCHT
EN GIPSPRODUKTEN								
232, 234	Aardewerkfabrieken:							
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	2	1	L
26, 28, 33 VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
26, 28, 33	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	2	1	
26, 27, 33 VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	1	
26, 32, 33 VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	2	1	
31 VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10	0	1	1	
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	2	1	B
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2	
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	2	1	
35 PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
35	- < 10 MVA	0	0	30	10	2	1	B
35	Gasdistributiebedrijven:							
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	10	1	1	
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	2	1	
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
35	- blokverwarming	10	0	30	10	2	1	
36 WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER								
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
36	- < 1 MW	0	0	30	10	2	1	
41, 42, 43 BOUWNIJVERHEID								
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10	2	1	B
45, 47 HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	2	B
45204	Autobeklederijen	0	0	10	10	1	1	
45205	Autowasserijen	10	0	30	0	2	3	
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	2	1	
46 GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1	
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	2	
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	2	2	
4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	2	2	
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	2	
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKFFR BODEM	LUCHT
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	2	2	
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	2	2	
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:							
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	2	1	
46735	zand en grind:							
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	2	1	
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
4674	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	2	1	
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R	2	1
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	2	2	
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	2	2	
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1	
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							
562	Cateringbedrijven	10	0	30	10	2	1	
49	VERVOER OVER LAND							
493	Taxibedrijven	0	0	30	0	2	2	
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	2	1 B	
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	2	2	
53	POST EN TELECOMMUNICATIE							
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	2	2	
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1	
61	zendinstallaties:							
61	- FM en TV	0	0	0	10	1	1	
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	10	1	1	
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	2	
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2	
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	
58, 63	Datacentra	0	0	30	0	2	1	
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R	2	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	
63,	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
69tm71,								
73, 74,								
77, 78,								
80tm82								
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	2	2 B	
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	1	2	
37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING							
3700	rioolgemalen	30	0	10	0	2	1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATE-GORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKFFR BODEM	LUCHT	
382	Afvalverwerkingsbedrijven:								
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	R	2	1 B	L
96	OVERIGE DIENSTVERLENING								
96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	R	2	2 B	L
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0		2	1	
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0		1	1	

Tabel 2: Opslagen en installaties

0 OPSLAGEN									
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):								
1	- bovengronds, < 2 m ³	-	-	-	30		2	-	
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):								
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10		1	- B	
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m ³	10	-	-	10		2	- B	
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:								
4	- bovengronds < 10 m ³ en onder drempelwaarde BRZO	10	-	-	10		1	-	
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:								
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton	-	-	-	10		1	-	
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	-	-	-	30		2	-	
6	ontploffbare stoffen en munitie:								
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	10		1	-	
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	30		2	-	
7	professioneel vuurwerk:								
11 INSTALLATIES									
14	laboratoria:								
14	- chemisch / biochemisch	30	0	30	10	D	2	1	
14	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	10		2	1	
15	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	0		1	1	
16	keukeninrichtingen	30	0	10	0		2	1	
18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg	0	0	30	10		2	1	
22	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30	10	D	2	1	
25	vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30	0		2	1	
26	transformatoren < 1 MVA	0	0	10	10		1	1	
29	hydrofoorinstallaties	0	0	30	0		2	1	
30	windmolens:								
31	stookinstallaties > 900kW thermisch vermogen:								
32	- gas, < 2,5 MW	10	0	30	10		2	1	
32	- olie, < 2,5 MW	30	0	30	10		2	1	
33	luchtcompressoren	10	10	30	10	D	2	1	
34	liftinstallaties	0	0	10	10		1	1	
35	motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30	10		2	2 B	

Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan "normaal" zijn voor die bedrijven of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

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

10 m
30 m
50 m
100 m
200 m
300 m
500 m
700 m
1.000 m
1.500 m

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

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

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

een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van "risico" aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van "vuurwerk" opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop "categorie" is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

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

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd

o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing