

**Okkenbroek 2009**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Algemeen	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4	Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	9
1.5	Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Inleiding	11
2.2	De ontstaansgeschiedenis	11
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Inleiding	15
3.2	Europees- en rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal en (boven)regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beheervisie</b>	<b>27</b>
4.1	Beheervisie	27
4.2	Nieuwe ontwikkelingen	29
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>31</b>
5.1	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	31
5.2	Milieu-aspecten	33
5.3	Leidingen en kabels	39
5.4	Waterhuishouding	39
5.5	Verkeer en parkeren	40
5.6	Sociale veiligheid	41
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>43</b>
6.1	Inleiding	43
6.2	RO Standaarden 2008	43
6.3	Planopzet	44
6.4	Handhaving	49
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
7.1	Inleiding	51
7.2	Economische uitvoerbaarheid	51
7.3	Resultaten inspraak	51
7.4	Resultaten vooroverleg	53

<b>Planregels</b>	<b>55</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>57</b>
Artikel 1 Begrippen	57
Artikel 2 Wijze van meten	64
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>65</b>
Artikel 3 Agrarisch	65
Artikel 4 Bedrijf	66
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	68
Artikel 6 Gemengd	69
Artikel 7 Groen	72
Artikel 8 Maatschappelijk	74
Artikel 9 Sport	76
Artikel 10 Tuin	78
Artikel 11 Verkeer	80
Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied	82
Artikel 13 Wonen	84
Artikel 14 Wonen - Zorgwoning	86
Artikel 15 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	88
Artikel 16 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	91
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>93</b>
Artikel 17 Anti-dubbeltelregel	93
Artikel 18 Algemene bouwregels	94
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	95
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels	96
Artikel 21 Algemene wijzigingsregels	97
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>99</b>
Artikel 22 Overgangsrecht	99
Artikel 23 Slotregel	101
<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>103</b>
Bijlage 1 Staat van bedrijfs- of beroepsactiviteiten aan huis	103
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten	111
Bijlage 3 Staat van horeca-activiteiten	123

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

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

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

De woningen die in het bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Okkenbroek' mogelijk zijn gemaakt, maar nog niet zijn gebouwd, worden in dit bestemmingsplan gezien als bestaande bebouwing, dus niet als nieuwe ontwikkeling.

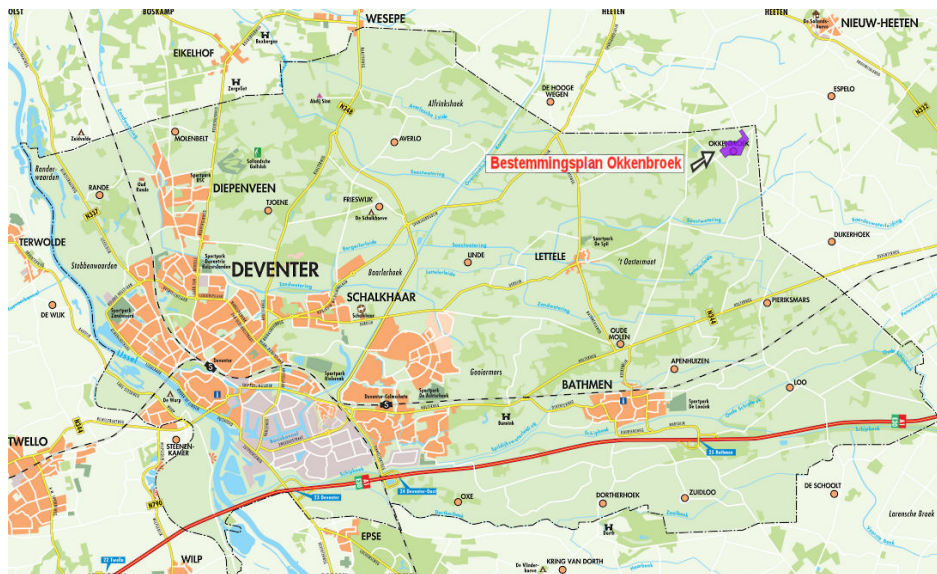
In het gebied spelen geen grootschalige ontwikkelingen, wel wordt de bouw van een nieuwe woning aan de Oerdijk 200a mogelijk gemaakt.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

Het plangebied betreft het dorp Okkenbroek, gelegen in het noordoosten van de gemeente.

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



Globale ligging plangebied "Okkenbroek 2009"

### 1.2.2 **Begrenzing**

Het plangebied van 'Okkenbroek 2009' wordt als volgt begrensd:

- aan de noordwestzijde door de bebouwing ten noordwesten van de Oerdijk;
- aan de noordoostzijde door de Muldersweg;
- aan de zuidoostzijde de bebouwing ten zuiden van de IJssel de Schepperstraat;
- aan de zuidwestzijde vormen Oerdijk 133 en Oerdijk 198 de grens van het plangebied.



Begrenzing plangebied "Okkenbroek 2009"

### 1.3 **Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven gelden 2 bestemmingsplannen, waarvan er 1 ouder is dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' vervangt (al dan niet deels) de volgende bestemmingsplannen:

- 'Okkenbroek' vastgesteld 11 september 1997, goedgekeurd 22 december 1997;
- 'Uitbreiding woningbouw Okkenbroek' vastgesteld 23 mei 2007, goedgekeurd 2 augustus 2007



## 1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

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

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

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

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

## 1.5 Leeswijzer

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



## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 De ontstaansgeschiedenis

Okkenbroek is een dorp met een jonge historie: iets meer dan honderd jaar geleden bestond dit gebied uit bos, heide en weilanden in de lager gelegen natte gronden. Op de rand van kleine, hoger gelegen enken lagen verspreid wat boerderijen, veelal 'katerstedes' ofwel: keuterboeren. Veel grond was in de 19e en 20e eeuw in handen van grootgrondbezitters.

Vanaf ongeveer het midden van de 19e eeuw 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. Met de bouw van de kerk werd de eerste, echte aanzet gegeven tot de verdere ontwikkelingen van wat toen nog 't Hooge Velt' heette maar later de naam Okkenbroek kreeg, vernoemd naar landheer Van Okkenbroek, die hier veel grond bezat.

De kerk en de smederij vormen de kern waaromheen het dorp Okkenbroek ontstond. Door ontginningen kwamen er steeds meer mensen te wonen in de directe omgeving.

Al snel werd ten behoeve van de kerkgangers naast de kerk een winkel met bakkerij en stalling gebouwd. In 1923 kwam er een eigen school en in 1928 werd de begraafplaats geopend. In de jaren '30 opende het jeugdgebouw 'De Ark' haar poorten. Dit is in 1967 vervangen door 'Ons Centrum'.

Met de komst van twee bakkers/kruideniers, twee cafés, de bouw van de school en een klein dorps huis was voor het jonge Okkenbroek qua voorzieningen de basis gelegd voor verdere groei.

Tot op heden is de smederij er nog steeds en wordt ook nog steeds als echte smidse gebruikt. Tevens is in de smederij een motormuseum ingericht. Van de korenmolen rest alleen nog het onderstuk. De school is nog altijd in gebruik als basisschool. In het dorp zijn geen aparte bakker of café meer te vinden, maar binnen het Kulturhus en binnen Ons Centrum zijn horecavoorzieningen te vinden.

## **2.3 Ruimtelijke en functionele structuur**

### **2.3.1 Ruimtelijke structuur**

Het dorp bestaat voornamelijk uit een hoofdstraat met aan weerszijden huizen en een kleine nieuwbouwwijk. Verder staan er vooral boerderijen in het landelijke gebied rondom dit dorp.

Okkenbroek heeft naast de woonfunctie ook diverse andere functies. Het dorp is voor de basisvoorzieningen niet afhankelijk van Deventer of andere plaatsen. In het Kulturhus bevindt zich een bibliotheek, een supermarkt, een non-foodwinkel, het gemeentelijk informatiepunt, een kapper, een ontmoetingsruimte en een theeschenkerij met terras en expositiemogelijkheid. Naast deze voorzieningen kent het Kulturhus ook nog tien zorgwoningen en vier appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Verder zijn in het dorp zijn een basisschool en een kerk gevestigd.

### **2.3.2 Functionele structuur**

#### **2.3.2.1 *Het wonen***

Okkenbroek telt op 1 januari 2009 68 woningen. Meer dan de helft van deze woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen en ruim 16% betreffen vrijstaande woningen. De totale verhouding huur/koop is circa 40/60. In het dorp bevinden zich circa 10 seniorenwoningen/appartementen.

#### **2.3.2.2 *Bedrijven***

In Okkenbroek zijn diverse bedrijven aanwezig. Aan de Oerdijk 157 is een preparateursbedrijf gevestigd en aan de Oerdijk 232 is de smederij gevestigd. Als nevenactiviteit is er aan de achterzijde van de smederij een motormuseum gevestigd. Overige bedrijven vallen binnen de regeling Beroep en bedrijf aan huis, zoals opgenomen in artikel 19.2 van de bij dit plan behorende regels.

#### **2.3.2.3 *Kantoren***

In Okkenbroek zijn geen grote kantoren gevestigd. Wel is kantoor aan huis toegestaan mits het voldoet aan de voorwaarden uit het beleid Beroep en bedrijf aan huis, zoals opgenomen in artikel 19.2 van de bij dit plan behorende regels.

#### **2.3.2.4 *Detailhandel***

De detailhandel in Okkenbroek is gevestigd in het Kulturhus aan de Oerdijk 222. Naast de detailhandelsfunctie biedt het Kulturhus ook onderdak aan andere functies waaronder maatschappelijke, sociale en dienstverlenende functies.

#### **2.3.2.5 *Horeca***

In Ons Centrum wordt ondersteunende horeca geboden aan de sportvoorzieningen. In en naast het Kulturhus aan de Oerdijk 222 is een ontmoetingsruimte met terras gevestigd.

#### 2.3.2.6 *Maatschappelijke en sociale voorzieningen*

Okkenbroek heeft diverse maatschappelijke en sociale voorzieningen. Aan de Oerdijk 226 is de Nederlands Hervormde Kerk te vinden en aan de Oerdijk 149 is een basisschool gevestigd. Het Kulturhus is gevestigd aan de Oerdijk 222. Het sportcomplex Ons Centrum aan de Oerdijk 141 wordt tevens gebruikt als dorps huis.

#### 2.3.2.7 *Sport*

Aan Oerdijk 141 bevindt zich sportcomplex Ons Centrum. Op het perceel zijn een sporthal aanwezig evenals een sportveld. De sporthal wordt niet alleen gebruikt voor sportieve activiteiten, maar ook als dorps huis.

#### 2.3.2.8 *Groen*

In Okkenbroek zijn een klein aantal locaties waar zich openbaar groen bevindt. Het dorp heeft een groen karakter door onder andere de vele tuinen rond woningen en de doorkijkjes naar het groene buitengebied. De bomen in de berm langs de Oerdijk zijn onderdeel van de landschappelijke lanenstructuur.

#### 2.3.2.9 *Verkeer*

Het dorp Okkenbroek is ingericht als 30 km zone. Door middel van de Oerdijk wordt het dorp ontsloten. Via de Oerdijk is het centrum van Deventer eenvoudig en direct bereikbaar. Via Bathmen of Holten kan de Rijksweg A1 eenvoudig worden bereikt. Buiten de dorpskern zijn wegen ingericht als 60 kilometer per uur gebieden. In de dorpskern zelf geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Door verkeersremmende maatregelen en de uitstraling van de weg wordt getracht de snelheid van verkeer in het dorp laag te houden. Het dorp ligt op de route van Deventer naar Nieuw-Heeten.

Okkenbroek is voor fietsverkeer ontsloten via een aantal aansluitingen op en langs de omliggende wegen, zoals de Oerdijk. De kruispunten met drukke wegen zijn tot een minimum beperkt. De meeste wegen bevatten voetgangersvoorzieningen. Daar waar deze voorzieningen ontbreken, mogen voetgangers gebruik maken van het fietspad of de openbare weg.

Okkenbroek wordt met het openbaar vervoer ontsloten door buslijn 590, richting Deventer. Deze bus rijdt één maal per uur. In het dorp is één bushalte.

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



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1            **Inleiding**

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

### 3.2            **Europees- en rijksbeleid**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2.3 Het Nationaal Waterplan**

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

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

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

## **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)**

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

#### **Ruimtelijke ordening**

##### *Wonen*

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

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

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



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

### **Waterhuishouding**

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

Het plangebied ligt wel deels in een drinkwaterintrekgebied. Binnen dit intrekgebied vinden geen ontwikkelingen plaats, derhalve zijn er voor het drinkwaterintrekgebied geen gevolgen.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)**

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

#### **Ruimtelijke ordening**

##### *Wonen*

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

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

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

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

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

### **Waterhuishouding**

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

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

### **3.3.3 *Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Groot Salland***

Dit plan geeft aan hoe het waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de KRWdoelen staan de komende jaren centraal, dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing.

### **3.3.4 *Nota Rioleringsbeleid 2007***

In de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007 van het waterschap Groot Salland wordt de visie met betrekking tot de bestaande en nieuwe gemeentelijke rioolstelsels weergegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met allerlei rijksontwikkelingen en -inzichten.

De nota is strategisch en beleidsmatig van karakter en beperkt zich tot de hoofdlijnen van het rioleringsbeleid. Er wordt met name aangegeven hoe om te gaan met het afstromende regenwater.

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

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

De visie maakt samen met de al eerder vastgestelde Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen het kader voor beleid en uitvoering op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling in de zeven gemeenten.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, een gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, een sterke landbouw en het toeristische profiel. De visie biedt een regionaal kader, waarbij de programma's en projecten waar mogelijk lokaal worden gerealiseerd.

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

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

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

Een van de speerpunten uit het Structuurplan is een uitdagend landelijk gebied. Kern van dit speerpunt is het versterken van de groene kwaliteiten van Deventer en het beter beleefbaar maken hiervan. Naast de uitloop- en recreatiefunctie, vervult het landelijk gebied een belangrijke natuur- en ecologische functie. Versterking van de ecologische hoofdstructuur en realisering van de ecologische verbindingzones zijn uitgangspunten van het Deventer beleid.

Voor de kleine kernen Lettele en Okkenbroek wordt ingezet op een geringe uitbreiding, die ruimte geeft voor de eigen interne dynamiek. Aandachtsgroepen zijn starters en ouderen. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen, opdat de identiteit kan worden behouden.

#### **3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)**

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

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

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

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

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

### **3.4.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)**

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

### **3.4.4 Milieubeleidsplan 2003-2008(2003)**

In het Milieubeleidsplan 2003-2008, dat op 20 oktober 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

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

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

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

### **3.4.5 Sociale Structuurvisie(2004) en Sociaal Programma (2005)**

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

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

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

Het gaat om de volgende zaken:

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

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

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden.

### 3.4.6

#### ***Speelbeleidsplan Deventer 'Kiezen voor kwaliteit'***

De gemeente Deventer onderstreept het belang van voldoende én veilige kinderspeelruimte in de directe woonomgeving. Het budget voor het beheer, het onderhoud en het tijdig vervangen (revisie) van alle huidige speelvoorzieningen was echter niet meer toereikend om een veilig gebruik te kunnen garanderen. In samenspraak met de toenmalige raadscommissie RFO en de 6 wijkteams is daarom besloten te kiezen voor minder, maar gegarandeerd veilige, beter ingerichte, zorgvuldig verdeelde speelplekken in dorpen, buurten, wijkparken, in speeltuinen en op schoolpleinen.

De opgave voor de komende jaren is:

- biedt speelruimte op maat; voldoende, toegankelijke en veilige speelruimte afgestemd op de aard / omvang van de behoefte in de wijk en het dorp;
- kies voor een integrale benadering;
- haal het maximale uit beschikbare budgetten.

Door in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren, wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het Speelbeleidsplan te realiseren.

### **3.4.7 Adviesnota Te gek een eigen plek - Informele ontmoetingsplekken voor jongeren**

In oktober 2005 heeft de stedelijke themagroep Jongeren de adviesnota 'Te gek een eigen plek' aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. De nota geeft een advies over een evenwichtig over de stad verspreid aanbod van informele ontmoetingsplekken voor jongeren.

De nota geeft een indeling in verschillende categorieën van plekken waar jongeren elkaar informeel ontmoeten. De categorieën zijn:

- What's Up (Kleine plekken voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten. Slechts enkele voorzieningen als bankjes e.d.);
- Stay Around (Iets grotere plekken voor 10 tot 40 jongeren waar jongeren afspreken en activiteiten kunnen ontplooiën. Voorbeelden: trapveldje, basketbalveldje);
- No Problem (Grotere plekken op afstand van de bebouwing om overlast voor omwonenden te beperken. Vaak grotere voorzieningen aanwezig. Voorbeelden: overkapping, skatebaan, verharding).

De adviesnota is gekoppeld aan de uitvoering van het speelbeleidsplan. Per wijk wordt bij de realisatie van het speelbeleidsplan gestreefd naar de realisatie van minimaal één 'No problem' plek en wordt bij de inrichting van overige speelplekken gestreefd deze te laten voldoen aan een 'What's up' of 'Stay Around' voorziening.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal worden gestreefd naar zo veel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van de jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek.

Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit de jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

In het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009', zijn weinig locaties die echt in aanmerking kunnen komen voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Enige behoefte is er aan een 'No Problem' plek, bij voorkeur in de buurt van Ons Centrum. Binnen de planregels 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf' van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor een dergelijke speelplek. Het is echter denkbaar dat een feitelijke realisatie buiten de grenzen van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

### **3.4.8 Woonvisie 2008+**

De Nota Wonen, de integrale woonvisie, dateert van januari 2002. In de afgelopen jaren is veel veranderd en bereikt. Met de woningbouw en de vernieuwing van de Deventer wijken en dorpen is een grote slag gemaakt. Maar werken aan de stad en de dorpen houdt nooit op. Sinds 2001 is de woningmarkt sterk in beweging. Verder wordt de vergrijzing steeds merkbaarder, waardoor het thema wonen, welzijn en zorg een steeds belangrijker gewicht gaat krijgen. Vanwege deze veranderingen is een nieuwe woonvisie opgesteld. Een Woonvisie die zicht wil bieden op het komende decennium en z'n doorwerking vooral zal krijgen vanaf 2010.

In maart 2009 is de Woonvisie 2008+ "Kwaliteit en verscheidenheid" door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie is gebaseerd op de volgende 4 uitgangspunten:

1. Voldoende woningen van goede kwaliteit
2. Deventer ongedeelde samenleving
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen

Voor onder andere het dorp Okkenbroek is in de Woonvisie 2008+ aangegeven dat er slechts beperkte uitbreiding van de kern kan plaatsvinden. Er bestaat een behoefte aan opvang van de eigen woningbehoefte en van woningzoekenden uit omliggende buitengebied. Dorpen zoals Okkenbroek hebben hierin een opvangfunctie. Andere aandachtspunten zijn het hergebruik van agrarische bebouwing conform de rood voor rood regeling en het behoud van historisch waardevolle en monumentale boerderijen door woonfunctie(s).

#### **3.4.9           *StructuurvisieDetailhandel***

In februari 2010 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Met deze visie zet Deventer in op het kwalitatief verbeteren van bestaande winkelgebieden. Deventer zal de komende jaren geen nieuwe gebieden aanwijzen voor de ontwikkeling van detailhandel. De toekomst wordt gezocht in het kwalitatief verbeteren van de bestaande gebieden. Belangrijkste uitgangspunt is dat de grote winkelgebieden (Binnenstad en Runshopping Centre De Snippeling) en de wijkwinkelcentra Keizerslanden en Colmschate de eerder toegezegde uitbreidingsmogelijkheid behouden. Daarop kunnen de kleinere buurtwinkelcentra zich kwalitatief ontwikkelen.

Okkenbroek heeft een zeer beperkt aanbod aan winkelfuncties. Het detailhandelsapparaat is sterk afgestemd op de omvang van de kern. Uitbreiding van deze voorzieningen lijkt niet aan de orde, omdat daarvoor het benodigde draagvlak ontbreekt. Het structuurbeeld voor Okkenbroek richt zich op het in stand houden van deze basisvoorzieningen, mede vanuit leefbaarheidsaspecten

#### **3.4.10          *Horecabeleidsplan'Ruimte voor kwaliteit'***

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

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

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

In het nieuwe horecabeleidsplan zijn 3 categorieën opgenomen, waarbij het onderscheid tussen de categorieën primair wordt gebaseerd op de in het algemeen te verwachten effecten op het woon- en leefklimaat. Daarnaast speelt ook de omvang van het bedrijf en de vorm van exploitatie een rol.

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

De caféfuncties in de dorpen zijn in het algemeen gevestigd in de dorpscentra. Het beleid is

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

In Okkenbroek zijn alleen ondersteunende horecagelegenheden in Ons Centrum en het Kulturhus. Deze horecagelegenheden vallen binnen de categorie 3b en worden in het bestemmingsplan als zodanig bestemd.

#### **3.4.11 Nota Prostitutiebeleid(2000)**

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

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

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

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

#### **3.4.12 Groenbeleidsplan(2007) en Bomenbeleidsplan(2007)**

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

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



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

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

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het Groenbeleidsplan.

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

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

De bomen in Okkenbroek zijn niet aangewezen als monumentale of beschermwaardige bomen. In het bestemmingsplan hoeft er geen speciale bestemming opgenomen te worden om te voldoen aan het Bomenbeleidsplan.

### **3.4.13 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen nadelige invloed zijn op de normale afwikkeling van het verkeer
- er geen nadelige toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande

criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

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

#### **3.4.14 Welstandsnotagemeente Deventer (2004)**

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Okkenbroek valt binnen de Welstandsnota Deventer 2004. Het dorp heeft welstandsniveau 1 en 2. Verder is het plangebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In § 5.1.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

## Hoofdstuk 4 Beheervisie

### 4.1 Beheervisie

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

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

#### 4.1.1 Wonen

Een groot deel van het gebied "Okkenbroek 2009" is in gebruik als woongebied. Om de gerealiseerde stedenbouwkundige kwaliteit te behouden is in dit bestemmingsplan gekozen voor een beheersgerichte bestemmingsplanregeling voor woningen. Hiertoe zijn de regels ten aanzien van de hoofdmassa in het bestemmingsplan per woning vastgelegd. Daarbij is gekozen voor het bieden van ruime mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op het gehele plangebied en betekent veelal een verruiming ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden.

#### 4.1.2 Bedrijven

In de Structuurvisie Detailhandel wordt de wens uitgesproken om ruimhartig om te gaan met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Kleinschalige bedrijvigheid kan een buurt levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen.

Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de mogelijkheid om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemmingen voorwaarden opgenomen.

In het plangebied zijn de solitaire bedrijven (niet zijnde een beroep of bedrijf aan huis) gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten (categorie 2 en 3) specifiek bestemd. Het gaat hierbij om de smederij en het dierpreparatiebedrijf.

#### 4.1.3 Detailhandel

In het plangebied bevindt zich één bestaande detailhandelsvestiging, de supermarkt. Vanwege de combinatie van de supermarkt met andere voorzieningen is deze opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Indien de bestaande detailhandelsvestiging vertrekt bestaat er de mogelijkheid het pand te gebruiken voor andere functies, zoals dienstverlenende functies of praktijken.

#### **4.1.4 Maatschappelijke en sociale voorzieningen**

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is. Bij (nieuw)bouwplannen wordt aandacht besteed aan welke ruimte bestemd is voor ontmoeting, sport- en speelvoorzieningen, sociale voorzieningen (onderwijs, zorg, welzijn, kunst en cultuur) en accommodaties. Woningbouw en voorzieningen worden in een vroegtijdig stadium op elkaar afgestemd. Bij actualiseringsplannen is sprake van een bestaande situatie waarbij binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur moet worden gezocht naar mogelijkheden om aan deze ambitie tegemoet te komen.

Zoals in § 2.3.2.6 is aangegeven bevinden zich in het plangebied diverse sociaal-maatschappelijke functies. Gesteld kan worden dat op dit moment de vraag naar dergelijke voorzieningen aansluit bij de behoefte.

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

#### **4.1.5 Sport**

De sporthal met bijbehorend sportveld aan de Oerdijk 141 wordt gebruikt door diverse sportverenigingen. Tevens wordt de hal gebruikt als dorps huis. Binnen de bestemming 'Sport' is hier de mogelijkheid voor opgenomen. Om tegemoet te komen aan de wensen in het Sociaal Programma is in de planregels binnen de bestemming 'Sport' tevens de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een praktijkruimte (voor bijvoorbeeld fysiotherapie) en kinderopvang.

#### **4.1.6 Overige functies en voorzieningen**

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd (Bedrijf-Nutsvoorziening). Om voor de toekomst flexibel te kunnen inspelen op de vraag naar en behoefte aan verschillende nutsvoorzieningen is binnen de bestemmingen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Groen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om kleinschalige gebouwen te realiseren ten behoeve van nutsvoorzieningen.

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

#### **4.1.7 Groenstructuur**

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

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

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

##### *Groeiplaats bomen*

In Okkenbroek zijn geen monumentale bomen aanwezig. Er is dan ook geen noodzaak om locatie aan te wijzen met de aanduiding 'groeiplaats boom'.

#### **4.1.8 Infrastructuur**

Door het plangebied loopt een doorgaande weg, de Oerdijk, vanuit Lettele naar Nieuw-Heeten. Vanaf de Oerdijk zijn de woningen in het zuidoosten van Okkenbroek te bereiken via een aantal ontsluitingswegen. De woningen en voorzieningen worden aan zowel de doorgaande als de ontsluitingswegen ontsloten. Binnen de bebouwde kom geldt een 30 km/uur regime.

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

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

#### **4.2 Nieuwe ontwikkelingen**

In het plangebied is een nieuwe ontwikkeling opgenomen. Aan de Oerdijk naast nummer 200 is een nieuw bouwvlak opgenomen. De gronden waren in het voorgaande bestemmingsplan reeds bestemd als Wonen, maar er was geen bouwvlak aanwezig waardoor er geen woning opgericht kon worden. In Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden wordt ingegaan op de randvoorwaarden die gelden voor deze nieuwe ontwikkeling.



## Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

### 5.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

#### 5.1.1 Archeologie

##### 5.1.1.1 Grondgebruik

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

##### 5.1.1.2 Prehistorie

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 relatief hoog gelegen. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen.

##### 5.1.1.3 Middeleeuwen

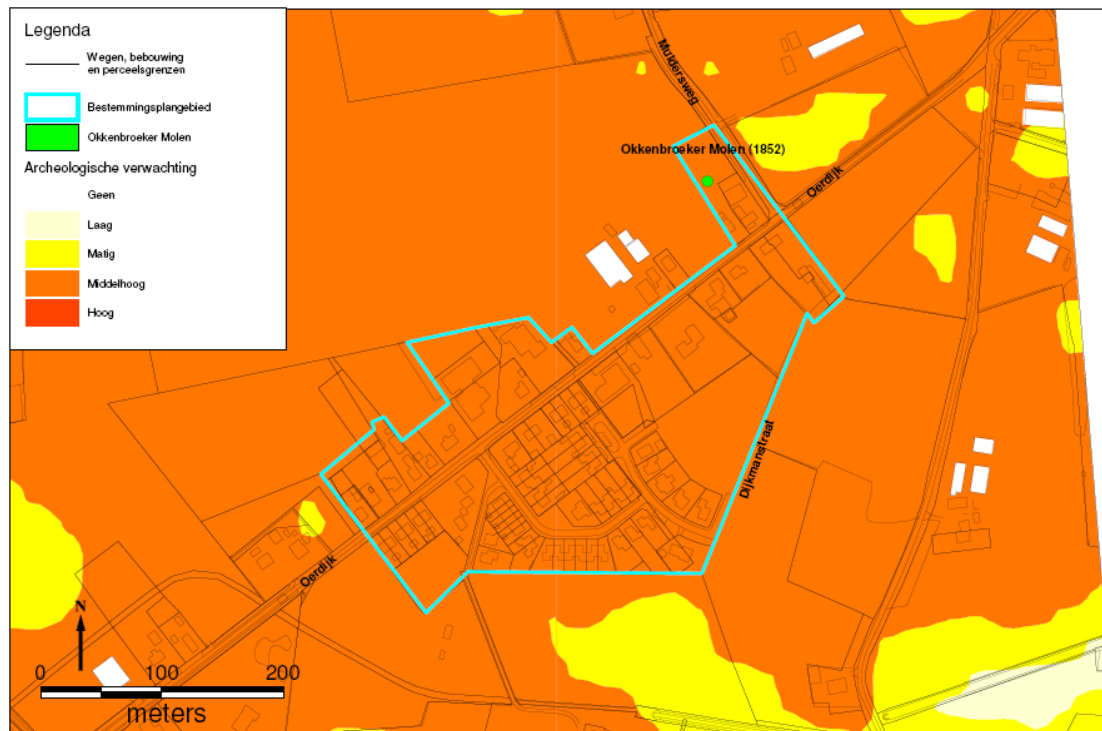
Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen middeleeuwse vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden.

##### 5.1.1.4 Nieuwe tijd

Ter hoogte van Oerdijk 157 staat de Okkenbroeker molen. De molen werd in 1852 gebouwd. In 1930 brandde de molen af en is daarna niet meer herbouwd. Het dorp zelf is pas na 1832 ontstaan, op de kadastrale kaart van 1832 zijn nog geen boerderijen te zien.

##### 5.1.1.5 Verwachting, selectie

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



Archeologische verwachting Okkenbroek 2009

#### 5.1.1.6 *Nieuwe ontwikkelingen* Oerdijk 200a

Omdat het plangebied 'Oerdijk 200a' een middelhoge verwachting heeft, heeft deze de dubbelbestemming 'Archeologisch verwachtingsgebied'. Dit betekent dat, wanneer hier bouwactiviteiten plaats gaan vinden met grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, enige vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Echter, omdat in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen bekende archeologisch vindplaatsen of historische elementen liggen, is archeologisch onderzoek pas noodzakelijk wanneer de werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm en de oppervlakte groter is dan 200 m<sup>2</sup>. Dit geldt voor de gezamenlijke oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen. Zolang de oppervlakte van de grondwerkzaamheden kleiner is dan 200 m<sup>2</sup>, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 5.1.2 *Cultuurhistorie*

#### 5.1.2.1 *Rijks- en gemeentelijke monumenten*

In Okkenbroek is de kerk met pastorie, aan de Oerdijk 226- 228 in 1998 aangewezen als monument (rijksmonument). De bescherming van monumenten is geregeld in de Monumentenwet. In het bestemmingsplan krijgt het monument daarom geen nadere aanduiding.



### 5.1.2.2 *Beschermd dorpsgezicht*

In 2001 is de dorpskern van Okkenbroek door het college van Burgemeester en Wethouders aangewezen als beschermd gezicht. Het beschermd gezicht omvat het pand aan Oerdijk 224, het kerkelijk terrein aan Oerdijk 226- 228 en de smederij aan Oerdijk 232.

In de 19e en begin van de 20e eeuw was Adam IJssel de Schepper een van de grootgrondbezitters in de omgeving van wat nu Okkenbroek is. Hij besloot omstreeks 1850 een kerk, een molen en een smederij te bouwen. De molen en de smederij kwamen er al in 1852, de kerk met pastorie werd gebouwd in 1904. Naast de kerk werd een winkel met bakkerij en stalling gebouwd. De smederij is in 1916 herbouwd. De winkel is inmiddels in gebruik als woning.

Door de duidelijke herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het dorp direct rond de kerk is dit gebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De beeldbepalende objecten en elementen binnen het beschermde gezicht zijn dan ook de N.H. kerk met pastorie, de smederij en de voormalige winkel met stalling. Het gebied tussen deze gebouwen is ook onderdeel van het beschermd gezicht. Dit gebied betreft een halfrond grasveld met bomen en een toegangsweg naar de kerk, beukenhagen links en rechts van de kerk en diverse beeldbepalende bomen: een Amerikaanse linde naast de pastorie, links van de kerk een rij beuken met een acacia, voor de smederij een linde, schuin voor het boerderijtje een eik en voor de winkel een eik. Ten slotte is ook de Oerdijk 153, een boerderij met bakhuisje tegenover de kerk (ca. 1900) en het open gebied aan weerszijden daarvan, onderdeel van het beschermd gezicht. Dit deel valt echter buiten het bestemmingsplan van de kern Okkenbroek.

Het beschermd dorpsgezicht is in het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming.

### 5.1.2.3 *Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en elementen*

Okkenbroek kent buiten het beschermd dorpsgezicht nog meer cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Onderstaande objecten zijn allen van belang vanwege de afleesbare ontstaansgeschiedenis, de oorspronkelijke en karakteristieke volumes en de oorspronkelijke en karakteristieke detaillering. Op een aantal percelen is nog een oorspronkelijk bijgebouw aanwezig. Het betreft de volgende percelen en gebouwen:

- Oerdijk 147, meesterswoning
- Oerdijk 155, molenstomp
- Oerdijk 157, de Coöperatie met houten aanbouw
- Oerdijk 200, Adrianahoeve

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

## 5.2 **Milieu-aspecten**

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

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;

- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

## **5.2.1 Bedrijven en milieuzonering**

### **5.2.1.1 Algemeen**

In het plangebied zijn verschillende bedrijven en instellingen aanwezig. De instellingen zijn ingevolge de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2009) ingedeeld in respectievelijk milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. Binnen het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd, te weten een smederij en een dierpreparatiebedrijf. Mogelijke overlast van deze zwaardere categorie bedrijven wordt voldoende beperkt door de regels op grond van de Wet milieubeheer. In dit bestemmingsplan zijn deze bedrijven specifiek bestemd om uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in een zware milieucategorie (3 of meer) niet mogelijk te maken.

### **5.2.1.2 Nieuwe ontwikkelingen**

Oerdijk 200a:

Het oprichten van een woning is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende (agrarische) bedrijven kan gemeld worden dat deze op voldoende afstand zijn gelegen van het plangebied. De rechten van deze bedrijven worden veelal bepaald door woningen die dichterbij de bedrijven zijn gelegen. Het toevoegen van een nieuwe woning aan Oerdijk 200a vormt geen belemmering voor vergunde rechten van omliggende (agrarische) bedrijven.

## **5.2.2 Geluid**

### **5.2.2.1 Algemeen**

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

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

### **5.2.2.2 Nieuwe ontwikkelingen**

Oerdijk 200a:

Voor wat betreft het geluidshinder ten gevolge van wegverkeer geldt het volgende. De geplande woning ligt op korte afstand van de Oerdijk, waarop een snelheidslimiet geldt van 30 km/u. In de Wet geluidhinder zijn geen geluidsnormen opgenomen voor (nieuwe) woningen nabij wegen met een snelheidslimiet van 30 km/uur. Wel moet er voor een goede ruimtelijke ordening aandacht besteed worden aan de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen. De beoordeling is uitgevoerd analoog aan de beoordeling bij gezoneerde wegen.

Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van de Oerdijk op de nieuwbouwlocatie maximaal 50 dB (incl. 5 dB aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, maar voldaan aan de maximale grenswaarde. Omdat de weg niet gezoneerd is, is het aanvragen van een Hogere Grenswaarde niet nodig.

Op basis van de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer dient de geluidwering van de gevel minimaal 22 dB te bedragen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat de geluidwering van de gevel voldoende is. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er voor de ruimtelijke procedure geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming.

### **5.2.3 Bodem**

#### **5.2.3.1 Verdachte activiteiten**

Op basis van het historisch bodembestand hebben binnen het plangebied "Okkenbroek" de volgende voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten plaatsgevonden:

- Oerdijk 133, ondergrondse tank;
- Oerdijk 133A-135, timmerfabriek/timmerwerkplaats;
- Oerdijk 155, ondergrondse benzinetank met afleverpomp;
- Oerdijk 224, dieseltank;
- Oerdijk 232, ondergrondse tank.

De tanks op de locaties Oerdijk 133, Oerdijk 155 en Oerdijk 232 zijn volgens KIWA-richtlijnen verwijderd. Deze locaties zijn niet meer verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van een verontreiniging.

#### **5.2.3.2 Bodemonderzoeken**

Binnen het gebied 'Okkenbroek 2009' is een aantal onderzoeken uitgevoerd. In de vaste bodem zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de AW2000 waarde (achtergrond(grens)waarden, schone grond). In het grondwater zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en vluchtige aromaten aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

#### **5.2.3.3 Puinpad**

In het puinpad, in het verlengde van het pad tussen Oerdijk 224 en Oerdijk 232, is asbest aangetoond. Het is op basis van de Regeling asbestwegen nodig om dit puinpad te saneren.

#### **5.2.3.4 Conclusie**

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het plangebied 'Okkenbroek 2009' vormen geen belemmering voor de huidige bestemmingen.

#### **5.2.3.5 Nieuwe ontwikkelingen**

Oerdijk 200a:

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten zijn uitgevoerd. Op het adres Oerdijk 135 was een bouwbedrijf gevestigd. De activiteiten zijn niet van invloed op de bodemkwaliteit van de

onderhavige locatie. Dit betekent dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging.

Voor zover bekend heeft er op de locatie geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Aangezien deze locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, is een bodemonderzoek voor de ruimtelijke procedure niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de toekomstige woning is sprake van de voortdurende aanwezigheid (>2 uur per dag) van mensen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning dient wel een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (met een vooronderzoek conform de NEN 5725) uitgevoerd te worden.

#### **5.2.4 Luchtkwaliteit**

In het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan voor het dorp Okkenbroek heeft een beoordeling plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ).

##### **5.2.4.1 Onderzoeken en resultaten**

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

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

Voor het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' geldt het volgende.

##### *Resultaten stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ )*

Uit de rekenresultaten blijkt ten eerste dat in de onderzochte prognosejaren de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  niet wordt overschreden. Daarnaast blijkt dat de jaargemiddelde concentratie in de onderzochte prognosejaren ruim beneden de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  blijft.

##### *Resultaten fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ )*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat langs alle onderzochte wegen in geen van de prognosejaren de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wordt overschreden. Het aantal dagen dat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het uurgemiddelde van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  blijft in alle onderzochte peiljaren ruim beneden de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

##### *Conclusie*

In het kader van het aspect luchtkwaliteit heeft onderzoek plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ). De concentraties van voornoemde stoffen in het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' blijven ruim beneden de grenswaarden zoals die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan aan de normen.

#### 5.2.4.2 *Nieuwe ontwikkelingen*

Oerdijk 200a:

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening toch 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 deze enkele woning geen overschrijding zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

#### 5.2.5 **Externe veiligheid**

##### 5.2.5.1 *Algemeen*

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

##### 5.2.5.2 *Hogedrukaardgasbuisleidingen*

Op 450 meter afstand van het plangebied liggen twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een diameter van 48" en een druk van 66,2 bar.

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

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

##### 5.2.5.3 *Nieuwe ontwikkelingen*

Oerdijk 200a:

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' en het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

## **5.2.6 Ecologie**

### **5.2.6.1 Algemeen**

Twee kilometer ten zuiden van de kern Okkenbroek ligt de Oostermaet. Dit gebied is in de Omgevingsvisie Overijssel aangegeven als 'concreet begrensde Ecologische hoofdstructuur' (EHS), onderverdeeld in 'bestaande natuur' en 'nieuwe natuur en beheersgebied'. Een onderdeel van dit natuurgebied, op ca. 3 kilometer afstand van de bebouwde kom van Okkenbroek, is aangewezen als Beschermd natuurmonument in de Natuurbeschermingswet.

Er zijn in Okkenbroek waarnemingen bekend van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten. Juridisch zwaar beschermde soorten zijn niet bekend maar worden wel verwacht (bijvoorbeeld vleermuizen). In de Oostermaet is de strikt beschermde heikikker aanwezig.

### **5.2.6.2 Nieuwe ontwikkelingen**

Oerdijk 200a:

Uit vooronderzoek blijkt dat er geen gegevens bekend zijn van zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. De kavel lijkt ecologisch gezien weinig waardevol. Er worden derhalve geen conflicten met de Flora- en faunawet voorzien. Een quickscan natuurtoets hoeft niet te worden uitgevoerd. Wel dient er bij het bouwrijp maken van het perceel en de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige broedvogels. Het is veelal niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor verbodsbepalingen die gelden voor broedvogels. Er mogen daarom geen activiteiten worden ondernomen op locaties waar nesten of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de vogels aanwezig zijn. Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen buiten het broedseizoen te worden gestart. Voor de meeste soorten kan de periode tussen 15 maart en 15 juli worden aangehouden als broedseizoen. De broedperiode verschilt echter per soort en soms ook per jaar. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

## **5.2.7 Duurzaamheid**

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

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

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

### **5.3 Leidingen en kabels**

Op 450 meter afstand van het plangebied liggen twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een diameter van 48" en een druk van 66,2 bar. In paragraaf 5.2.5 wordt hier meer aandacht aan besteed.

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

### **5.4 Waterhuishouding**

#### **5.4.1 Inleiding**

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

#### **5.4.2 Bodemopbouw**

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

Het maaiveld in het plangebied varieert van ca. NAP + 9,50 m tot +10,00 m. Het plangebied is dus relatief vlak te noemen.

#### **5.4.3 Grondwater**

Het zomerpeil ter plaatse van gemaal Okkenbroek ligt op NAP + 8,6 m en het winterpeil ligt op NAP + 8,4 m. Het zomerpeil van de stuw ligt op NAP + 8,5 en winterpeil ligt op NAP + 8,3m.

Binnen het plangebied varieert de gemiddelde hoogste grondwaterstand van + 8,2 m tot +8,6 m NAP en varieert de gemiddelde laagste grondwaterstand van + 7,3 m tot +7,9 m NAP.

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

Het plangebied ligt deels in een drinkwaterintrekgebied. In drinkwaterintrekgebieden worden

alleen voorwaarden gesteld aan eisen van zwaarwegend maatschappelijk belang, het ontbreken alternatieven en en stap-vooruit bij grootschalige activiteiten. Aangezien er in het deel van het drinkwaterintrekgebied in het plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden, heeft het bestemmingsplan geen gevolgen hiervoor.

#### **5.4.4** *Oppervlaktewater*

Ten zuiden van het plangebied ligt een watergang. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### **5.4.5** *Hemelwater*

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

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

#### **5.4.6** *Afvalwater*

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

#### **5.4.7** *Verslag overleg met relevante waterbeheerders*

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

### **5.5** *Verkeer en parkeren*

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

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



## 5.6 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.



## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

### 6.1 Inleiding

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

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

### 6.2 RO Standaarden 2008

#### *Overgang van analoog naar digitaal*

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

#### *Standaardisering*

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

## **6.3 Planopzet**

### **6.3.1 Algemeen**

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

### **6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

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

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

In een aantal bestemmingsvlakken is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofdreel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen

mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Bouwperceel*

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

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

#### *Woning*

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

### **6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Algemeen*

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

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

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

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

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

### *Enkelbestemmingen*

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

#### Bestemming Agrarisch: Artikel 3

Het agrarisch gebied achter de smederij aan Oerdijk 232 is bestemd als Agrarisch. Er is geen bouwvlak opgenomen, derhalve is het niet toegestaan bouwwerken op te richten op deze locatie.

#### Bestemming Bedrijf: Artikel 4

De twee bedrijven in Okkenbroek zijn specifiek bestemd als bedrijf. De smederij aan de Oerdijk 232 heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - smederij' en het preparatiebedrijf aan de Oerdijk 157 heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierpreparatie' gekregen. Op beide percelen zijn ook bedrijven met een maximale milieu-categorie 1 toegestaan. Op het perceel van de smederij aan de Oerdijk 232 is ook een functieaanduiding 'museum' opgenomen ten dienste van het ter plaatse gevestigde motormuseum.

#### Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening: Artikel 5

In het plangebied is een nutsvoorziening aanwezig. Deze nutsvoorziening is specifiek bestemd in dit bestemmingsplan.

#### Bestemming Gemengd: Artikel 6

Op het perceel Oerdijk 222 zijn diverse voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere voorzieningen zoals een Kulturhus, een supermarkt, een theeschenkerij, een postagentschap en een kapsalon/schoonheidssalon. Vanwege de verscheidenheid aan functies is aan Oerdijk 222 de bestemming Gemengd gegeven. Binnen de bestemming zijn diverse functies toelaatbaar.

#### Bestemming Groen: Artikel 7

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

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 4 m en maximale oppervlakte per gebouw van 15 m<sup>2</sup>. Tevens is via een afwijking van het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Ten slotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits met een omgevingsvergunning is afgeweken van de genoemde regels.

#### Bestemming Maatschappelijk: Artikel 8

In het plangebied zijn een basisschool en een kerk gevestigd. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De verschillende functies zijn inwisselbaar toegestaan. Bij de kerk is een bedrijfswoning toegestaan.

#### Bestemming Sport: Artikel 9

De sporthal en omliggende grond zijn bestemd als Sport. Binnen deze bestemming is het mogelijk om af te wijken van de regels middels het verlenen van een omgevingsvergunning, ten behoeve van het vestigen van voorzieningen als kinderopvang en medische en/of therapeutische praktijken. Ondersteunende horeca, zoals een kantine is binnen deze bestemming toegestaan. Ook het gebruik als dorpshuis is binnen de bestemming mogelijk gemaakt.

#### Bestemming Tuin: Artikel 10

De voortuinen zijn bestemd als Tuin. Op deze manier wordt voor bewoners onderscheid gemaakt in zone waar niet gebouwd mag worden (binnen de tuinbestemming) en waar wel gebouwd mag worden (binnen de woonbestemming). Het bouwen van ondergeschikte delen, zoals een erker, is met afwijking van het bestemmingsplan wel mogelijk. Ook kan een overkapping met een afwijking worden toegestaan. Voor het verlenen van deze afwijkingen dient goed gekeken te worden naar de stedenbouwkundige situatie.

#### Bestemming Verkeer: Artikel 11 / Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 12

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen doorgaande c.q. ontsluitende wegen en woonstraten. De eerste categorie kent de bestemming Verkeer en de tweede categorie de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen de bestemming Verkeer vallen naast de hoofdwegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water. Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### Bestemming Wonen: Artikel 13

De grondgebonden woningen behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen.

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

#### Bestemming Wonen - Zorgwoning: Artikel 14

Aan de IJssel de Schepperstraat ligt een aantal woningen waarin wonen en zorg gecombineerd wordt. Deze woningen zijn bestemd als Wonen - Zorgwoning.

### *Dubbelbestemmingen*

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

Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen:

Bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied: Artikel 15

Een deel van het plangebied is aangewezen als archeologisch verwachtingsgebied. Het is mogelijk dat in de grond archeologisch waardevolle elementen bewaard zijn. Om deze waardevolle elementen te behouden of in kaart te kunnen brengen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied' opgenomen. Binnen dit gebied mag niet gebouwd worden. Hier kan bij omgevingsvergunning van af worden geweken. Als het een bouwwerk betreft dat groter is dan 100m<sup>2</sup> en waarbij dieper gegraven wordt dan 50 cm onder maaiveld, dan kan bij de ontheffing een archeologisch rapport verlangd worden. Tevens geldt binnen deze dubbelbestemming dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning verkregen dient te worden.

Bestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht: Artikel 16

Een deel van het plangebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het betreft het gebied rond de kerk. Door gebruik te maken van een dubbelbestemming worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing beschermd. Binnen de dubbelbestemming mag slechts gebouwd worden indien een omgevingsvergunning is verleend waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan. Hierbij gelden de voorwaarde dat de cultuurhistorische en monumentale waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast en dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

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

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

Anti-dubbeltelregel: Artikel 17

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

Algemene bouwregels: Artikel 18

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

Algemene gebruiksregels: Artikel 19

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

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of



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

Algemene afwijkingsregels: Artikel 20

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

Algemene wijzigingsregels: Artikel 21

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

### **6.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

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

Overgangsrecht: Artikel 22

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

Slotregel: Artikel 23

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## **6.4 Handhaving**

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

### **1. Voldoende kenbaarheid van het plan**

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

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

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

### **3. Realistische en inzichtelijke regeling**

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig

beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

### 7.3 Resultaten inspraak

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

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' van 14 januari tot en met 24 februari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen bij Publiekszaken, Leeuwenbrug 81 te Deventer, in de Openbare Bibliotheek, Brink 70 te Deventer en in het Kulturhus, Oerdijk 222 te Okkenbroek. Op 27 januari 2010 heeft een inloopavond plaatsgevonden.

Tegen het plan zijn 2 inspraakreacties ingediend.

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

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

#### 7.3.1 *Inspreker1*

##### Samenvatting:

Inspreker geeft namens de 'taakgroep tweede (nood)ontsluiting IJssel de Schepperstraat' aan dat de IJssel de Schepperstraat een tweede (nood)ontsluiting nodig heeft welke gebruikt kan worden mocht er zich een calamiteit voordoen in de straat. Indien de enige uitrit aan de Oerdijk versperd raakt, dan kunnen de hulpdiensten de IJssel de Schepperstraat en de aanliggende Boerhofstraat en Dijkmanstraat niet meer bereiken. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan aan te passen waardoor het mogelijk wordt een tweede ontsluiting te realiseren. Een mogelijke optie is om het nu ingetekende smalle voetpad breder te maken waardoor een noordoostelijke verbinding vanaf de Boerhofstraat gerealiseerd kan worden.

Beantwoording:

*Een ontsluiting vanaf de Boerhofstraat richting het oosten zou betekenen dat er een weg door het bestaande bosje zou moeten komen. Dit bos is in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied bestemd als 'Natuur'. De waarden van dit bosgebied zijn zodanig dat het niet wenselijk is om hierin een (nood)ontsluitingsweg aan te leggen.*

*Ten zuiden van het bosgebied is een weg aanwezig, deze is echter geen eigendom van de gemeente en is in het bestemmingsplan Buitengebied niet bestemd als Verkeer, maar als 'Agrarisch met waarden – Landschap'.*

*Tussen Oerdijk 216 en Oerdijk 222 is een voetpad aanwezig die uitkomt op de IJssel de Schepperstraat. Het pad is te smal om te kunnen dienen als permanente ontsluiting voor autoverkeer. Beide zijden van het pad zijn niet in eigendom bij de gemeente. Het is derhalve niet mogelijk om het pad op deze gronden te verbreden.*

*Vanuit de brandweer is aangegeven dat het gebied in principe voldoende bereikbaar is voor de brandweer. Er zitten geen gevaarlijke bedrijven in het gebied, wat het risico op gevaarlijke situaties beperkt. Het gebied is volgens de brandweer via de bestaande doorsteekjes met de Oerdijk in geval van nood nog goed te bereiken.*

*Vanuit de gemeente zijn er geen plannen om een extra ontsluiting te maken.*

Conclusie:

Vooralsnog geeft de inspraakreactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De wensen zijn echter wel bij de gemeente kenbaar gemaakt. Indien er zich meer concrete verkeersplannen in Okkenbroek zullen voordoen, zal rekening gehouden kunnen worden met deze wensen.

### 7.3.2

#### **Inspreker 2**

Samenvatting:

Inspreker ziet graag het bestemmingsplan aangepast op het perceel Oerdijk 232 te Okkenbroek. De wens is om op dit perceel de bestemming 'museum' te verkrijgen. De huidige bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – smederij' dient wel behouden te blijven.

Beantwoording:

*Op het perceel Oerdijk 232 is feitelijk een smederij gevestigd. Naast deze activiteit is een deel van het perceel in gebruik als motormuseum. Deze functie is nog kleinschalig en ontstaan vanuit een hobby. In het bestemmingsplan 'Okkenbroek' uit 1997 is het gebruik als museum niet geregeld.*

*Een museum heeft ingevolge de uitgave van de VNG "Bedrijven en Milieuzonering" een milieubelasting ingevolge geluid. Naar de omgeving toe geldt dat er geen milieugevoelige objecten binnen een afstand van 10 meter gevestigd mogen zijn. De woning aan Oerdijk 234 ligt op een afstand van 10 meter tot het bouwvlak van het museum. Vanuit het oogpunt van milieu bestaat er geen bezwaar om de functie positief te bestemmen. Ook stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren om deze functie positief te bestemmen.*

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de regels is in de bestemming 'Bedrijf' de regel toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding een museum toegestaan is. Op de verbeelding is de aanduiding 'museum' door middel van de letters (mu) op het perceel Oerdijk 232 opgenomen. In de toelichting is in paragraaf 2.3.2.2 een vermelding gemaakt van het museum.

## 7.4 Resultaten vooroverleg

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

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

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

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

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- a. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel
- b. VROM inspectie Oost
- c. Waterschap Groot Salland

### 7.4.1 *Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel*

#### Samenvatting:

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

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

#### Beoordeling:

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

#### Conclusie:

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

#### **7.4.2 VROM-InspectieOost**

Samenvatting:

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

Beoordeling:

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

Conclusie:

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

#### **7.4.3 Waterschap Groot Salland**

Samenvatting:

In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het beleidskader beschreven. In dit hoofdstuk zijn een tweetal verouderde beleidsdocumenten opgenomen. Dit zijn de Vierde Nota Waterhuishouding en het Waterbeheersplan 2006-2009. Het waterschap verzoekt om deze beleidsdocumenten te vervangen door een beschrijving van het Nationaal Waterplan en het Waterbeheerplan Groot Salland 2010-2015.

Beoordeling:

*Het voorontwerp bevat inderdaad beschrijvingen van verouderde documenten. De beschrijvingen zullen worden geactualiseerd.*

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan, in hoofdstuk 3 zijn de genoemde paragrafen met betrekking tot het waterbeleid geactualiseerd.

# **Planregels**





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

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

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D113b-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          *bedrijfswoning:***

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

**1.11          *beroep of bedrijf aan huis:***

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

**1.12          *bestemmingsgrens:***

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13          *bestemmingsvlak:***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14** **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;

**1.15** **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;

**1.16** **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17** **bouwperceel:**

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

**1.18** **bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.19** **bouwvlak:**

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

**1.20** **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;

**1.21** **dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.22 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;

**1.23 dienstverlening:**

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

**1.24 erf:**

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

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 hoofdgebouw:**

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

**1.27 kantoor:**

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

**1.28 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

**1.29 overkapping:**

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

**1.30 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;

**1.31 prostitutie:**

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

**1.32 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;

**1.33 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;

**1.34 Staat van horeca-activiteiten**

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

**1.35            uitbouw:**

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

**1.36            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;

**1.37            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;

**1.38            *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;

**1.39            wijziging:**

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

**1.40            woning/wooneenheid:**

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

**1.41            *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;

**1.42 woongebouw:**

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

**1.43 zorgwoning:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

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

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

### **2.4 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijfsvoering;

met de daarbij behorende

b. terreinen en erven.

#### 3.2 *Bouwregels*

##### 3.2.1 *Algemeen*

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

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende

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

#### 4.1.1 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 'bedrijfswoning' mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600m<sup>3</sup> bedragen.
- d. 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.

#### 4.1.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:
  1. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  1. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het

hoofdgebouw, bedragen;

3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
6. de afstand van aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
7. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 4.1.3 *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.

## 4.2 **Afwijking van de bouwregels**

### 4.2.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.1.3 onder a en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

### 4.2.2 *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.

## 4.3 **Specifieke gebruiksregels**

### 4.3.1 *Strijdig gebruik*

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

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

## **Artikel 5      Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **5.1              Bestemmingsomschrijving**

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

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- b. terreinen.

### **5.2              Bouwregels**

#### **5.2.1          Algemeen**

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

#### **5.2.2          Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

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

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

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

## Artikel 6 Gemengd

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 19.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 6.4;
- c. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 3b, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. sociaal-culturele doeleinden en openbare dienstverlening, waaronder begrepen kinderopvang, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. een praktijkruimte ten behoeve van medische en/of therapeutische doeleinden, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;

en de daarbij behorende

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

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

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

#### 6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

#### 6.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding

- 'bouvvlak' worden gebouwd;
- 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 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
    - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

#### 6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- 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 buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

### 6.3 **Afwijking van de bouwregels**

#### 6.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2.2 onder c en worden toegestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw;
- b. artikel 6.2.3 onder a en worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits:
  - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- c. artikel 6.2.3 onder f en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- d. artikel 6.2.4 onder a en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.
- e. artikel 6.2.4 onder a 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 dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

**6.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

**6.4** ***Afwijking van de gebruiksregels***

**6.4.1** *Bevoegdheid*

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

**6.4.2** *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

## **Artikel 7 Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- d. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 7.4;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 7.3;

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemeen**

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

#### **7.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

#### **7.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

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

#### **7.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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



#### **7.4 Afwijking van de gebruiksregels**

##### **7.4.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

##### **7.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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

## Artikel 8 Maatschappelijk

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;
- b. 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.

en de daarbij behorende

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

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600m<sup>3</sup> bedragen.

#### 8.2.2 Gebouwen

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

- bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
7. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.

**8.2.3** *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

**8.3** *Afwijking van de bouwregels*

**8.3.1** *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2.3 onder c en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

**8.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

## **Artikel 9 Sport**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. kinderopvang, uitsluitend conform het gestelde in artikel 9.3;
- c. medische en/of therapeutische praktijken, uitsluitend conform het gestelde in artikel 9.3;
- d. alsmede voor sociaal-culturele activiteiten, zoals een dorpshuis;

met de daarbij behorende

- e. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken;
- f. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Algemeen**

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

#### **9.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

#### **9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 20 m bedragen;
- b. de hoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### **9.3 Afwijking van de gebruiksregels**

#### **9.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van:

- a. kinderopvang;
- b. medische en/of therapeutische praktijken.

9.3.2

*Toepassingsregels*

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

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

## **Artikel 10 Tuin**

### **10.1 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 10.3;
- c. bebouwing in de vorm van overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 10.3;

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Algemeen**

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

#### **10.2.2 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.

### **10.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **10.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 10.2 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 13.2.1 onder c.

**10.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 10.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

**10.4** *Afwijking van de gebruiksregels*

**10.4.1** *Bevoegdheid*

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

**10.4.2** *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 11.3;
- h. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Algemeen**

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

#### **11.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

#### **11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

### **11.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **11.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

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



**11.3.2**            *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

**11.4**                ***Specifieke gebruiksregels***

**11.4.1**            *Strijdig gebruik*

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## **Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 12.3;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1 Algemeen**

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

#### **12.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

#### **12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

### **12.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **12.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

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

12.3.2

*Toepassingsvoorwaarden*

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

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

12.4

**Specifieke gebruiksregels**

12.4.1

*Strijdig gebruik*

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Artikel 13 Wonen

### 13.1 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 19.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 13.4;

met de daarbij behorende

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

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 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 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 13.2.2 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 goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20<sup>0</sup> en niet meer dan 60<sup>0</sup> mag bedragen;

#### 13.2.3 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;
- 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 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

#### 13.2.4 *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 dan 2 m bedragen.

### 13.3 **Afwijking van de bouwregels**

#### 13.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 13.2.3 onder f en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

#### 13.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

### 13.4 **Afwijking van de gebruiksregels**

#### 13.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

#### 13.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

## **Artikel 14 Wonen - Zorgwoning**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Zorgwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen;

met de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken, water en speelvoorzieningen;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en of rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### **14.2.1 Algemeen**

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

#### **14.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;

#### **14.2.3 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 buiten het bouwwak niet meer dan 1 m mag bedragen.

### **14.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **14.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 14.2.3 onder a en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwwak mag worden verhoogd tot 2 m.

#### **14.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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

## **Artikel 15 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied**

### **15.1 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.

### **15.2 Bouwregels**

#### **15.2.1 Archeologisch rapport**

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 15.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 15.1,

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

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

#### **15.2.2 Koppelen voorwaarden**

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

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



### **15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **15.3.1 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 15.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>,

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 verharden 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.

#### **15.3.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 15.3.1 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.

**15.3.3** *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

**15.3.4** *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 15.3.1 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.

**15.4** ***Wijzigingsbevoegdheid***

**15.4.1** *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.

## **Artikel 16 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het behoud en het herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden;

### **16.2 Bouwregels**

#### **16.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd.

### **16.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **16.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 en worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### **16.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in artikel 16.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de cultuurhistorische en monumentale waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 17    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 18    Algemene bouwregels**

### **18.1            *Bestaandeafstanden en maten***

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

### **18.2            *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 19 Algemene gebruiksregels**

### **19.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

### **19.2 Beroep of bedrijf aan huis**

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

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

## **Artikel 20    Algemene afwijkingsregels**

### **20.1            *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 21    Algemene wijzigingsregels**

### **21.1        *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 22 Overgangsrecht

#### 22.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

##### 22.1.1 *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.

##### 22.1.2 *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%.

##### 22.1.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in 22.1.1 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.

#### 22.2 *Overgangsrecht gebruik*

##### 22.2.1 *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.

##### 22.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 22.2.1, 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.

##### 22.2.3 *Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 22.2.1, 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.

**22.2.4**

*Uitzondering*

Het bepaalde in 22.2.1 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 23 Slotregel**

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



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

SBI- CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	CATE- GORIE	VERKFFR BODEM	LUCHT
<b>EN GIPSPRODUKTEN</b>								
232, 234	Aardewerkfabrieken:							
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	2	1	L
<b>26, 28, 33 VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>								
26, 28, 33	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	2	1	
<b>26, 27, 33 VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.</b>								
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	1	
<b>26, 32, 33 VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>								
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	2	1	
<b>31 VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>								
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	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	
<b>35 PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>								
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	
<b>36 WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER</b>								
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
36	- < 1 MW	0	0	30	10	2	1	
<b>41, 42, 43 BOUWNIJVERHEID</b>								
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	2	1	B
<b>45, 47 HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>								
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	
<b>46 GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>								
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	
<b>47</b>	<b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>							
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1	
<b>55</b>	<b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>							
562	Cateringbedrijven	10	0	30	10	2	1	
<b>49</b>	<b>VERVOER OVER LAND</b>							
493	Taxibedrijven	0	0	30	0	2	2	
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	2	1 B	
<b>52</b>	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>							
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	2	2	
<b>53</b>	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>							
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	
<b>77</b>	<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>							
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	2	
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2	
<b>62</b>	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>							
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	
58, 63	Datacentra	0	0	30	0	2	1	
<b>72</b>	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>							
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R	2	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	
<b>63,</b>	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>							
<b>69tm71,</b>								
<b>73, 74,</b>								
<b>77, 78,</b>								
<b>80tm82</b>								
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	2	2 B	
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	1	2	
<b>37, 38, 39</b>	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>							
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
<b>96</b>	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>								
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

<b>0 OPSLAGEN</b>									
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):								
1	- bovengronds, < 2 m <sup>3</sup>	-	-	-	30		2	-	
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):								
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10		1	- B	
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m <sup>3</sup>	10	-	-	10		2	- B	
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:								
4	- bovengronds < 10 m <sup>3</sup> 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:								
<b>11 INSTALLATIES</b>									
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









## **Bijlage 3 Staat van horeca-activiteiten**



## Bijlage 3 Staat van horeca-activiteiten

### 3.1 Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1:

Grootschalige vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en meer) waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- categorie 1a: discotheken, dancings, nachtclubs;
- categorie 1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m<sup>2</sup>)

Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee sub-categorieën:

- categorie 2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken en
- categorie 2b: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, bodega's.

Categorie 3:

Vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een druk op de openbare orde met zich mee kan brengen. Categorie 3 maakt onderscheid tussen twee sub-categorieën:

- categorie 3a. vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten
- categorie 3b. overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie

-----

### 3.2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Het onderscheid tussen de categorieën wordt primair gebaseerd op de in het algemeen te verwachten effecten op het woon- en leefklimaat. Daarnaast speelt ook de omvang van het bedrijf en de vorm van exploitatie een rol.

Categorie 1:

In de 'zwaarste' categorie 1 zijn de te verwachten (negatieve) effecten het grootst. Er wordt op grond van de bedrijfskenmerken een verschil gemaakt tussen grootschalige (over)last gevende disco's/partycentra e.d. enerzijds (categorie 1a) en grootschalige moderne eet/drink/dansgelegenheden (1b) anderzijds. In Deventer blijkt een grens van ongeveer 200 m<sup>2</sup> bruikbaar om de mate van grootschaligheid te typeren. Opgemerkt wordt dat deze oppervlakte alleen gehanteerd wordt voor bedrijven waar drankverstrekking hoofdzaak is of een combinatie van drankverstrekking met eten en dansen het concept en de exploitatie bepaalt.

### Categorie 2:

In categorie 2 vallen de kleinschaliger 'traditionele' drankenverstrekkers (categorie 2a) en zaken waar hoofdzakelijk maaltijden (of overnachting) worden verstrekt (2b), zoals overwegend restaurants, hotels, pensions etc. In de laatste groep 2b treffen we qua oppervlakte zowel grotere als kleinere bedrijven. Het oppervlakte criterium speelt geen rol zolang drankverstreking geen hoofdzaak is of nadrukkelijk onderdeel van het concept en de exploitatie is.

### Categorie 3

Deze categorie omvat overige horeca bedrijven die in het algemeen geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, zoals horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten (als zelfstandige lunchrooms etc. in winkelgebied is categorie 3a) en winkel- en andere functies ondersteunende horeca die onderdeel uitmaken van de betreffende functie (horeca in musea, sportkantines, in buurthuizen, kerken etc. is categorie 3b).