

Pikeursbaan 3 en 5

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Pikeursbaan 3 en 5

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P308-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	11
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Beleidskaders	13
3.3 Archeologie en cultuurhistorie	19
3.4 Verkeer en parkeren	20
3.5 Milieukwaliteitseisen	21
3.6 Leidingen en kabels	25
3.7 Waterhuishouding	25
Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten	27
4.1 Indeling planregels	27
4.2 Verklaring van de bestemmingen	27
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Economische uitvoerbaarheid	29
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie	33
Planregels	43
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	45
Artikel 1 Begrippen	45
Artikel 2 Wijze van meten	53

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Gemengd	55
Artikel 4	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid	58
Hoofdstuk 3	Algemene regels	61
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 6	Algemene bouwregels	62
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	64
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	66
Artikel 11	Overige regels	67
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 12	Overgangsrecht	69
Artikel 13	Slotregel	70
Bijlagen bij de regels		71
Bijlage 1	Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	71
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging	73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De binnenstad is het bruisend hart van Deventer. De ligging aan de IJssel, het monumentale karakter en niet te vergeten een goed voorzien winkelcentrum én een aantrekkelijk woonmilieu maken de binnenstad beeldbepalend voor Deventer. De binnenstad kent een grote diversiteit aan functies, een bijzondere monumentale waarde én een grote dynamiek. In het noordoosten van de binnenstad is aan de Pikeursbaan 3 -5 een gebouw aanwezig waar op basis van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' de bestemming 'Gemengd' is toegekend. In het pand is momenteel ambulante GGZ (Geestelijke GezondheidsZorg) gevestigd. De ambulante GGZ is tegenwoordig onderdeel van de Dimence Groep. Voorheen was deze zorg bekend onder de naam RIAGG. Het RIAGG is in 1996 in dit pand gevestigd, waarmee al vele jaren geestelijke gezondheidszorg in het plangebied wordt aangeboden. Een dergelijke functie is aan te merken als maatschappelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan is een maatschappelijke functie niet toegestaan in het plangebied, waardoor sprake is van een situatie die in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Leeuwenbrug/ Pikeursbaan' was vestiging van de GGZ (voorheen RIAGG) wel toegestaan.

Het ontbreken van de functie aanduiding 'maatschappelijk' gaf ongewenste effecten, en werd zichtbaar toen bleek dat een ander onderdeel van de Dimence Groep, namelijk polikliniek De Tender voornemens was om zich te vestigen aan de Pikeursbaan 3-5. Net als de huidige GGZ is polikliniek De Tender een maatschappelijke (zorg)functie. Polikliniek De Tender biedt eenzelfde vorm van zorg met grotendeels dezelfde zorgverleners als de huidige GGZ, alleen aan een andere doelgroep van patiënten, namelijk patiënten die last hebben - of dreigen te krijgen- van grensoverschrijdend gedrag of een strafbaar feit pleegden - of dreigen te plegen - als gevolg van een psychiatrische ziekte.

Om het bestaande gebruik aan de Pikeursbaan 3-5 weer expliciet mogelijk te maken en de bestemmingsplanregels weer in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse is gekozen om het bestemmingsplan te herzien en ter plaatse van het plangebied de functieaanduiding 'maatschappelijk' toe te voegen.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

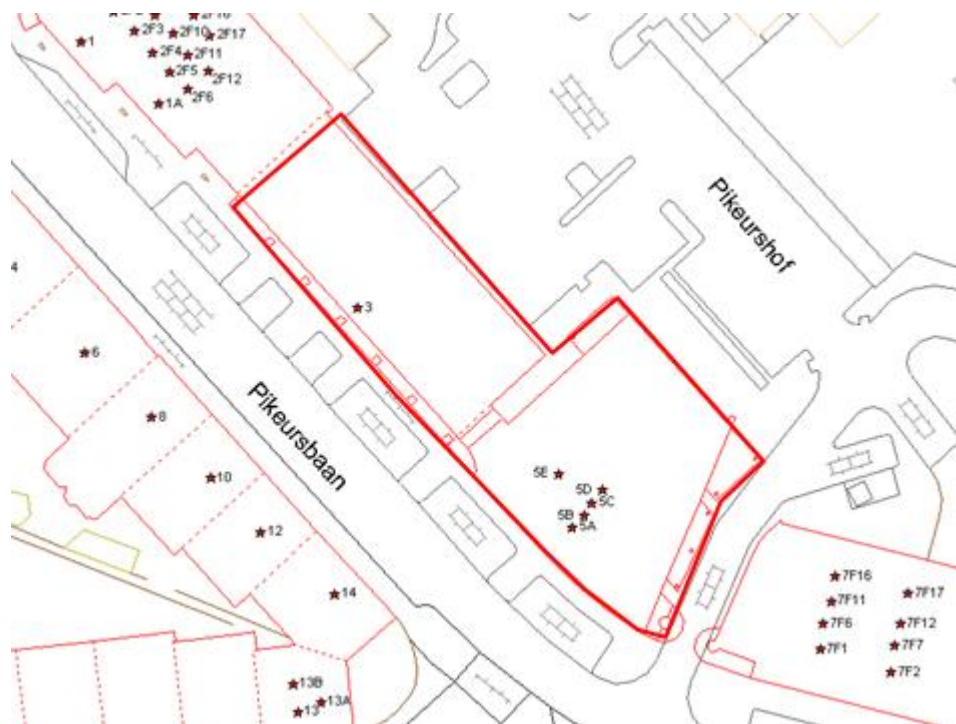
Het plangebied (kadastraal bekend, gemeente Deventer, sectie G, nr. 12114 en nr. 12374) ligt ten noorden van het historische centrum van Deventer. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied "Pikeursbaan 3 en 5"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Pikeursbaan 3 en 5" grenst in zuidelijke zijde aan de Pikeursbaan. Aan de noord-, oost-, en westzijde wordt het gebouw omgeven door gebouwen met een gemengde functie en kantoren. Ten zuiden van het plangebied liggen woningen. De globale begrenzing van het plangebied "Pikeursbaan 3 en 5" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "Pikeursbaan 3 en 5"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Binnenstad". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld op 19 december 2012. Het beoogde plan is in strijd met dit geldende bestemmingsplan. Aan de gronden in het plangebied is de bestemming 'Gemengd' toegekend. Binnen deze bestemming zijn de functies specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk (begane grond), dienstverlening, kantoor, wonen en atelier toegestaan. Het gebruik van het pand door maatschappelijke functies is niet in overeenstemming met voornoemde functies. In dit kader is voorliggende partiële bestemmingsplanherziening opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen gebruik in de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders en de zogeheten randvoorwaarden, zoals archeologie, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van al deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. In hoofdstuk 4 worden de juridische aspecten nader toegelicht en wordt aangegeven de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Reeds vele jaren wordt in het plangebied geestelijke gezondheidszorg (GGZ) geleverd in de vorm van ambulante behandelingen, wellicht beter bekend onder de naam 'GGZ'. Ook de activiteit gelabeld 'Mindfit' valt in de categorie geestelijke gezondheidszorg. Mindfit is een onderdeel van de Ggroep. Het zien en individueel spreken van patiënten in behandelkamers is de kernactiviteit. De ambulante behandelingen vinden plaats op werkdagen tussen 8.30 en 17.00 uur. Incidenteel vindt een beperkte avondopenstelling plaats. In het weekend is het gebouw gesloten. De gemiddelde verblijftijd van een patiënt is 1,5 uur. Dit gebruik is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan, doordat een maatschappelijke functie ter plaatse niet is toegestaan.

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

Sinds 1 maart 2014 valt polikliniek De Tender onder de Dimence Groep. Om de veranderingen en bezuinigingen in de zorg het hoofd te kunnen bieden wil de Dimence groep de verschillende onderdelen en functies binnen haar groep meer centreren. Polikliniek De Tender is momenteel nog gevestigd aan de Kamperstraat 24. Het voornemen is polikliniek De Tender ook aan de Pikeursbaan 3-5 te vestigen. De vestiging van polikliniek De Tender op deze locatie levert geen uitbreiding van het aantal behandelkamers op, maar betreft het inzetten van bestaande behandelkamers voor een andere patiëntengroep. Dit is mogelijk door de bezuinigingen in de geestelijke gezondheidszorg en het veranderende opdrachtgeverschap in de geestelijke gezondheidszorg. Als gevolg van die ontwikkelingen is het aantal traditionele behandelingen afgenomen, waardoor het mogelijk is om de beschikbare behandelkamers in te zetten voor polikliniek De Tender. De kernactiviteit van polikliniek De Tender is eveneens 'Het zien en individueel spreken van patiënten in behandelkamers'. Alleen de doelgroep verandert. Het is daardoor niet de verwachting dat als gevolg van het inzetten van een deel van de reeds beschikbare behandelkamers een verandering van de verkeersaantrekkende werking of de parkeerbehoefte cq. parkeerdruk in de openbare ruimte optreedt.

In de toekomstige situatie vinden geen fysieke ingrepen plaats op de percelen Pikeursbaan 3-5. Voor het planvoornemen is ook geen interne verbouwing van het gebouw noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleidskaders

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze drie doelen zijn uitgezet in dertien nationale belangen. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden);
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds);
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van best practices).

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Met name de procesvereisten voor een goed systeem van de ruimtelijke ordening, die het rijk in het Bro heeft vastgelegd spelen bij elke ruimtelijke ontwikkeling op elk overheidsniveau een belangrijke rol. Naast de proceseisen

voor een goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed, is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking komt voort uit nationaal belang 13: 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Om beide te bereiken, is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, in het artikel 3.1.6. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Artikel 3.1.6 lid 2, waarin 'de ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen luidt als volgt:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. De verplichte aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed komen verderop in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde. De locatiekeuze wordt hieronder nader onderbouwd.

De ladder voor duurzame verstedelijking: Pikeursbaan 3-5

De maatschappelijke zorgfunctie in het plangebied is al vele jaren aanwezig. De noodzakelijke reparatie van het geldende bestemmingsplan voorziet dan ook niet in het faciliteren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vestiging van polikliniek De Tender op deze locatie levert geen uitbreiding van het aantal behandelkamers op, maar betreft het inzetten van bestaande behandelkamers voor een andere patiëntengroep. Polikliniek De Tender voorziet in een zorgfunctie vanuit de regio en past haar programma aan op de actuele zorgvraag in de regio. Voorliggend plan is een uitvoering van het beleid van de Dimence Groep, waar polikliniek De Tender deel van uitmaakt. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied wordt voldaan aan trede 2 van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en is trede 3 verder niet meer van toepassing op voorliggend plan.

Conclusie voor het plangebied

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de vestiging van polikliniek De Tender op de locatie Pikeursbaan 3-5 past binnen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Doordat sprake is van hervestiging van een soortgelijke zorgfunctie vanuit de regio, kan worden gesteld dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Aangezien beide zorginstellingen (GGZ en polikliniek De Tender) ook al in Deventer gevestigd zijn is de vestiging van beide functies aan de Pikeursbaan 3-5 in Deventer een logische keuze. De locatie Pikeursbaan 3-5 is gelegen in het noordoostelijk deel van de binnenstad en ligt daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

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

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Aangezien onderhavig project uitgaat van het bestemmen en deels uitbreiden van het bestaand gebruik in een bestaand gebouw binnen de bebouwde kom van Deventer wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten.

2. Beleidsambities

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief "Steden als motor", met nadere specificatie "Historische kern, binnenstad". De omschrijving van "Steden als motor" is als volgt: "Gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenniveaus, waar de kwaliteit en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding". Voor historische kernen en binnensteden geldt als ambitie: "Ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.) en versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten. Het bestemmen en deels uitbreiden van het bestaande gebruik in het bestaande gebouw aan de Pikeursbaan 3-5 past in dit ontwikkelingsperspectief. Het draagt bij aan het behoud en de versterking van een dynamische en diverse voorzieningenniveau van de binnenstad.

3. Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuur-landschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend voorziet in de uitbreiding van het bestaande gebruik in een bestaand pand zijn er vanuit de gebiedskennmerken geen beperkingen of aandachtspunten te noemen waarmee rekening mee hoeft te worden gehouden.

Conclusie voor het plangebied

Het bestemmen en deels uitbreiden van de bestaande zorgfunctie door het toevoegen een nieuwe doelgroep van patiënten binnen bestaande bebouwing past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskennmerken.

Omgevingsverordening

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

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

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

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

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plan gebied zelf maakt geen deel uit de Ecologische Hoofdstructuur, een Nationaal Landschap, een waterwin- of intrekgebied. In het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watergebied of een waterbergingsgebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van risico op overstromingen. Het plangebied ligt wel in een grondwaterbeschermingsgebied. Het bestemmen en deels uitbreiden van het huidige gebruik vormt geen belemmering voor de grondwaterkwaliteit. Er vinden geen lozingen plaats, die het grondwater kunnen verontreinigen, doordat het plan niet voorziet in nieuwbouw.

Voor het plangebied is in de Omgevingsverordening één ontwikkelingsperspectief benoemd. Net als in de omgevingsvisie ligt het plangebied in het ontwikkelingsperspectief “Steden als motor”. Zoals eerder aangegeven past het voorliggende plan binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Conclusie voor het plangebied

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

3.2.3 Gemeentelijk beleid

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.

De ambitie van Deventer voor de ontwikkeling en herstructurering van de stad is hoog. 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.

Ten aanzien van de Deventer binnenstad wordt op het vlak van centrumfuncties en voorzieningen gesteld dat het beleid zich richt op een aantrekkelijk winkel- en uitgaansgebied, vergroting van de leisurefunctie en het benutten van culturele en historische kwaliteiten van de binnenstad en de IJssel. De centrumfunctie wordt de komende jaren in en rondom de binnenstad verder versterkt o.a. door de herontwikkeling van de stedelijke pleinen, het stadskantoor en de bibliotheek.

Naast deze specifieke thema's is het beleid van de gemeente erop gericht dat de binnenstad van Deventer een grote diversiteit aan functies heeft en behoudt. Van detailhandel en kantoren tot zorgfuncties en van horeca en culturele voorzieningen tot wonen. Deze diverse functies versterken elkaar en dragen op die manier individueel en gezamenlijk bij aan de aantrekkelijkheid van de Deventer binnenstad voor een grote diverse groep gebruikers. Daarnaast dient leegstand te worden voorkomen aangezien dat een zeer negatieve uitwerking heeft op de aantrekkelijkheid van de binnenstad voor alle doelgroepen van gebruikers. Clustering van functies is in dat kader en in het kader van duurzaam ruimtegebruik gewenst.

Conclusie voor het plangebied

Voor de locatie aan de Pikeursbaan geldt dat al sinds 1996 een maatschappelijke zorgfunctie ter plaatse is gehuisvest. Op basis van het toen geldende bestemmingsplan “Leeuwenbrug/ Pikeursbaan” was ambulante geestelijke gezondheidszorg in het plangebied mogelijk. Door het voorliggend plan blijft

de ambulante geestelijke gezondheidszorg in de binnenstad aanwezig, wordt leegstand voorkomen en wordt bijgedragen aan het behoud van een grote functionele diversiteit en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

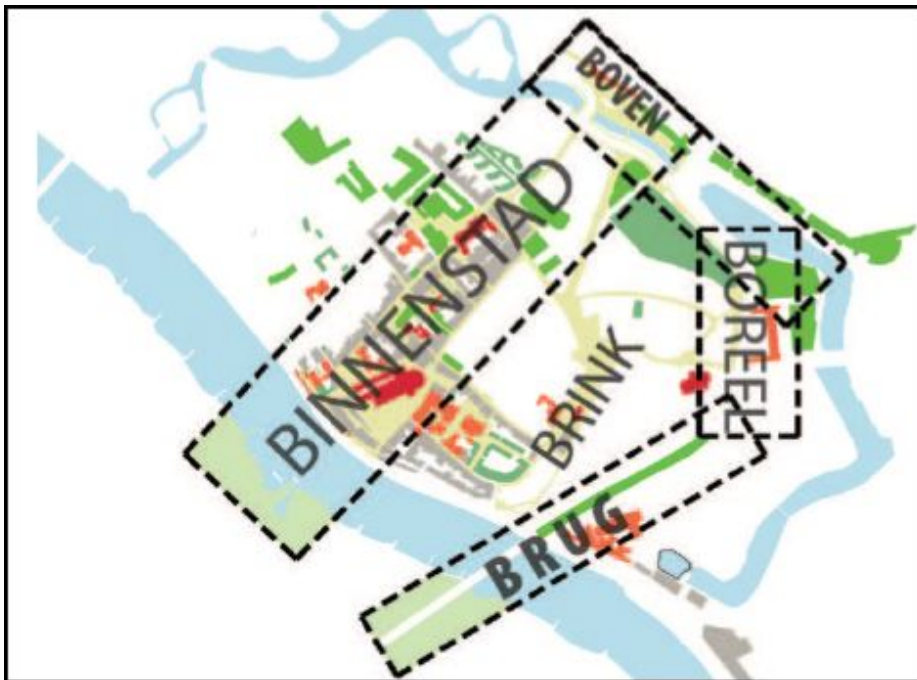
Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad (2010)

Vervolgens is voor de binnenstad van Deventer een Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad opgesteld en in juni 2010 door de raad vastgesteld. Het ambitiedocument richt zich op de binnenstad als één functioneel gebied en benadrukt de factoren die de samenhang bepalen. Het vormt het kader voor de toekomstige binnenstadsontwikkelingen. Essenties zijn onder meer een verrassend voorzieningenaanbod in een historische en ontspannen setting en een unieke ligging aan de IJssel. Het versterken van deze kwaliteiten en de onderlinge samenhang, is een belangrijke voorwaarde voor een levendige en veelzijdige binnenstad in de toekomst.

De binnenstad vindt haar samenhang in vijf specifieke aspecten, die gemakshalve worden aangeduid met de "5 B's":

- Bereikbaarheid (gebied Boven: entreegebied rond het station);
- Binnenstad (de strook van station naar de IJssel: de zogenaamde culturele loper);
- de Boreel (het nieuwe commerciële complex);
- Brug (de Wilhelminabrug met zijn aanlanding, die het Sluiskwartier scheidt van de binnenstad).
- de Brink: dé centrale ontmoetingsplaats van Deventer.

In navolgende figuur is dit weergegeven.



Afbeelding Aspecten binnenstad: de 5 B's

De binnenstad krijgt ook samenhang door de wijze waarop vorm en functie van het openbaar gebied zich manifesteert. De beleving van de binnenstad wordt bepaald door de kwaliteit van de plint met zijn diversiteit aan gevelbeelden en winkelpuien, maar ook door de inrichting met haar verharding en stoffering. Het openbaar domein moet zo onbelemmerd mogelijk ruimte bieden aan de voetganger: richtinggevend, veilig en comfortabel.

De marktwaarde van de binnenstad wordt versterkt door het aanscherpen van het karakter van de drie hoofdroutes: de “culturele loper”, de route naar De Brink en de route naar De Boreel. Daar tussendoor kan de toerist via een dwaalroute deze drie routes kruisen. Bij het initiëren en realiseren van diverse binnenstadsontwikkelingen moet de samenhang met bovenstaande alles bepalende factoren centraal staan.

Bij het voorbereiden van elke maatregel, zowel van ruimtelijke dan wel van programmatische aard, moet rekening gehouden worden met de samenhang tussen de identiteit van de stad, het comfort van de functies en de vitaliteit de (bereikbare) economie.

Conclusie voor het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een van de 5 B's. Het bestemmen en deels uitbreiden van het bestaand gebruik vormt geen aantasting van de beleidsambities voor deze gebieden en de binnenstad als geheel, zoals verwoordt in het ambitiedocument. Het ambitiedocument vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Overige gemeentelijk beleid

Het plan heeft betrekking op bestaand bebouwd gebied binnen het stedelijk netwerk. Het gemeentelijke beleid is verder nauwelijks direct van invloed op dit plan, mede ook gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet enerzijds in het bestemmen van de bestaande al sinds jaren aanwezige maatschappelijke zorgfunctie en anderzijds is sprake van een duurzame functie toevoeging aan het pand, waardoor nieuwbouw wordt voorkomen. De ontwikkeling is hiermee in lijn met het beleid van de gemeente Deventer en dat van hogere overheden.

De gemeente stimuleert tevens het voorkomen van leegstaand vastgoed. De voorgenomen ontwikkeling is ook in lijn met dit beleid, doordat door duurzaam hergebruik van bestaande bebouwing leegstand wordt voorkomen.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

3.3.1 Archeologie

In het plangebied vinden geen bouwactiviteiten plaats. Hierdoor is het aantasten van archeologische waardevolle resten in de ondergrond uitgesloten. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

3.3.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Dit aspect hoeft dan ook niet nader beoordeeld te worden.

3.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Verkeer en parkeren

Bij ontwikkelingen met een verkeersaantrekkende werking moet worden gemotiveerd of de verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan aspecten als openbaar vervoer, langzaam verkeer en parkeren.

3.4.1 Verkeer

Het perceel is ontsloten op de Pikeursbaan. De Pikeursbaan wordt in westelijke en oostelijke richting via het omliggende wegennet ontsloten op de Singel/Gedempte gracht/Verzetslaan. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen die dit plan met zich meebrengt op te vangen.

De Pikeursbaan 3-5 is voor fietsers en voetgangers eenvoudig bereikbaar. De locatie is aan alle zijden voorzien van doorgaande straten, waardoor het gebouw gemakkelijk benaderbaar is voor voetgangers en fietsers. De bewegingen zijn goed op te vangen in het huidige verkeersnetwerk en deze bewegingen horen bij een binnenstad.

3.4.2 Parkeren

Parkeerbeleid Deventer

Deventer heeft een historische binnenstad. Om de binnenstad aantrekkelijk te houden en de leefbaarheid te verbeteren wil Deventer minder geparkeerde auto's op straat (o.a. op de pleinen). Deze ambitie is vertaald in het parkeerbeleid. Dit betekent dat de binnenstad vooral parkeergelegenheid gaat bieden voor kort bezoek en bewoners. Bezoekers die langere tijd in de binnenstad moeten zijn kunnen hun auto in de garages en aan de randen van de binnenstad parkeren.

Gelet op het beleid om de historische binnenstad autoluw te maken, is het niet wenselijk dat bij ontwikkelingen in de binnenstad op eigen terrein volledig in de extra parkeerbehoefte wordt voorzien.

In de bouwverordening is dan ook aangegeven dat voor nieuwe bouwontwikkelingen in de binnenstad er niet op eigen terrein in parkeren wordt voorzien, maar dat ontwikkelingen in de binnenstad een financiële bijdrage leveren in de kosten van de aanleg van al dan niet reeds gerealiseerde openbaar blijvende parkeervoorzieningen.

Parkeren Pikeursbaan 3-5

Uit de meest recente parkeertelling uit 2012 blijkt dat er in de gehele binnenstad voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. De Deventer binnenstad heeft ongeveer 3500 openbare parkeerplaatsen, verdeeld over de garages (circa 2400) en straat (circa 1100). De restcapaciteit van de betaalde parkeerplaatsen is op het drukste moment, de zaterdagmiddag, ongeveer 30%. Ruim 1000 parkeerplaatsen zijn dus niet bezet op het piekmoment. Sommige van deze 1000 vrije parkeerplaatsen zullen echter gevoelsmatig te ver weg gelegen zijn.

Nabij het plangebied zijn echter voldoende openbare parkeergelegenheden (Verzetslaan, Hema en Boreel) op acceptabele loopafstand gelegen (200 tot 600 meter), zoals deze is opgenomen in het parkeerbeleidsplan van de gemeente Deventer en CROW publicatie 317. In de nota Parkeernormen wordt in de zone centrum ook gerekend met een afstand van 600 meter. Daarbij hebben de activiteiten in het plangebied plaats op momenten dat er geen piek in parkeerdruk aanwezig is in nabijgelegen parkeergelegenheden. Hierdoor is geen sprake van een capaciteit probleem. Naast dat bezoekers per auto zullen komen, zullen ook veel bezoekers met de fiets en per trein komen. Daarbij zijn in de

huidige situatie geen parkeer- en/of bereikbaarheidsproblemen voor medewerkers en bezoekers van het gebouw Pikeursbaan 3-5 bekend.

3.4.3 Conclusies voor het plangebied

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Milieukwaliteitseisen

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

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

3.5.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

Een maatschappelijke functie wordt volgens de VNG systematiek beschouwd als een categorie 1

bedrijf. Het maatgevende aspect is geluid. De functie zelf is geen geluidgevoelig object en belemmerd in die zin niet de vergunde geluidsruimte van omliggende bedrijven. Gezien de ligging aan de rand van het stadscentrum, is het te rechtvaardigen dit gebied te beschouwen als omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand naar omliggende gevoelige bestemmingen is dan 0 meter. In de planopzet kan aan die richtafstand op alle plaatsen voldaan worden. Akoestisch onderzoek kan daarmee achterwege blijven. De bedrijfsopzet voldoet aan de eisen conform het Activiteitenbesluit. Daarnaast is in het kader van 'de goede ruimtelijke ordening', de indirecte hinder onderzocht. Hiermee is onderbouwd dat met de planontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat (zie ook de navolgende paragrafen).

Conclusie voor het plangebied

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.2 Bodemkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het bestemmen en deels uitbreiden van een bestaande functie binnen een bestaand gebouw. Dit gebouw huisvest op basis van het geldende bestemmingsplan al gevoelige functies. In dit kader is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusies voor het plangebied

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.3 Geluid

De voorgenomen bestemming is op grond van de Wet geluidshinder niet aan te merken als een geluidgevoelige functie. Een nader akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusies voor het plangebied

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.4 Luchtkwaliteit

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

Langs de wegen in Nederland vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden en grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon. Om deze reden zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen.

Te beschouwen grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO₂) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Voor NO₂ geldt voor het prognosejaar 2008 een plandrempel van 44 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de

uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

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

Onderzoek en resultaten

De toekomstige situatie in het plangebied leidt niet tot een substantiële intensivering van het aantal verkeerbewegingen. De voorgenomen ontwikkeling draagt hiermee 'niet in betekenende mate' bij (NIBM) aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Omdat het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit te beperkt is, is het niet nodig om nader onderzoek naar de luchtkwaliteitsituatie uit te voeren.

Conclusies voor het plangebied

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.5 Externe veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen over de IJssel en het spoor brengen risico's voor de omgeving met zich mee. Het thema externe veiligheid is erop gericht om de risico's voor mensen die zich in de nabijheid van onder andere transportassen gevaarlijke stoffen bevinden, te beperken. Externe veiligheid maakt onderscheid tussen risicobronnen en risico-ontvangers.

De enige risicobron die in de nabijheid van dit plan ligt is het spoor Apeldoorn - Deventer. Over deze transportassen worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Bij risico-ontvangers worden het plaatsgebonden risico en het groepsrisico onderscheiden. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie bevindt. Hoe dichterbij de bron, hoe groter het risico. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen in één keer een groep van een bepaalde omvang dodelijk wordt getroffen. Hoe meer mensen bij de bron, hoe hoger het groepsrisico.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de 'omgevingsvisie externe veiligheid' vastgesteld. In de nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer.

Het ambitieniveau voor het gebied waarin dit plangebied is gelegen is de ambitie 'Ruimte voor ontwikkeling'. Dit gebied is op de kaart 'Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid' van de Omgevingsvisie externe veiligheid in de kleur blauw weergegeven.

Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico
Ruimte voor ontwikkeling	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp

Het plan voldoet ruimschoots aan het ambitieniveau.

Onderzoek

De nabijgelegen risicobron is het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen. Deze transportas ligt op circa 220 meter van het plangebied en is derhalve formeel niet van belang voor het plan. Over het spoor Deventer - Apeldoorn worden met ingang van 1 januari 2014 volgens cijfers van het Basisnet spoor brandbare vloeistoffen vervoerd en een tiental wagons met LPG op jaarbasis. Gezien de afstand tot het spoor zijn er nauwelijks effecten te verwachten van een spoorongeval met gevaarlijke stoffen. Daarnaast voorziet het plan niet in de toename van (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Hierdoor is in geen geval sprake van een toename van het groepsrisico, waardoor een nadere beoordeling achterwege kan blijven.

Conclusies voor het plangebied

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving. Daarbij is onderscheid te maken in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van een gebied dat is beschermd op grond van de natuurbeschermingswet en/of de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde.

Soortbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Veel dier- en plantensoorten hebben een beschermd status. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan slechts sprake is van het bestemmen en deels uitbreiden van de bestaande functie in het bestaand bebouwd gebied, kan geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ecologisch gezien zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van het project. Ook is er geen sprake van sloop of aanpassing van bebouwing in verband met de aanwezigheid van vleermuizen en/of broedvogels.

Conclusies voor het plangebied

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.7 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadskantoor. Ook wordt er gewerkt aan een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden.

Conclusies voor het plangebied

Doordat in het plangebied uitsluitend het gebruik wordt verruimd en geen nieuwbouw is voorzien vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.6 Leidingen en kabels

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

3.7 Waterhuishouding

3.7.1 Relevant waterbeleid

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

3.7.2 Situatie plangebied

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd en verhard. De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wijzigt niet. De voorgenomen ontwikkeling heeft alleen betrekking op een uitbreiding van het gebruik. Een nadere beoordeling van het aspect water kan derhalve achterwege blijven.

3.7.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

4.1 Indeling planregels

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze gemeten dient te worden. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, evenals een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en procedureregels. De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Ook is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als een wijziging van het beloop, profiel of onderlinge aansluiting van wegen ten behoeve van de verkeersveiligheid en voor het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geven.

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

4.2 Verklaring van de bestemmingen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten op het vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad.

Dit bestemmingsplan kent één hoofdbestemming, namelijk de bestemming 'Gemengd' in artikel 3. De bestemming 'Gemengd' is wat betreft het gebruik een zeer ruime bestemming. Binnen deze bestemming komen allerlei centrumfuncties voor, zoals bijvoorbeeld dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Op de verbeelding is met functieaanduidingen aangegeven welk van de centrumfunctie in het specifieke pand zijn toegestaan. Voor het pand Pikeursbaan 3-5 geldt dat kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen wonen, ateliers en ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan.

4.2.1 Dubbelbestemmingen

Archeologie

De archeologische verwachtingsgebieden en waardevolle gebieden in de binnenstad worden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemming: Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid.

Niet alle delen van de binnenstad hebben dezelfde archeologische verwachting. Er zijn verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van verstoring, daarom worden in de binnenstad van Deventer vier verschillende dubbelbestemmingen gehanteerd. In voorliggend plangebied is één van de vier dubbelbestemmingen aanwezig.

In het algemeen geldt voor de bestemming: indien de archeologische waarden worden bedreigd door grondgrepen van een bepaalde omvang, dienen de archeologische waarden te worden beschermd door technische maatregelen of voorafgaand aan de verstoring door middel van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde specialist te worden onderzocht. De onderbouwing voor de archeologische verwachtingsgebieden is terug te vinden in Bijlage 1 Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie van deze toelichting.

4.2.2 Algemene aanduidingsregels

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Over het hele plangebied ligt de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. In verband met grondwaterwinning in de directe omgeving van het plangebied, is de bescherming van het grondwater van groot belang. Voor werkzaamheden, zoals het ophogen en ontgronden van gebieden, het graven en dempen van sloten en waterlopen, maar ook het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor normaal onderhoud (nader omschreven in de regels) geldt een uitzondering.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in paragraaf 5.3 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriele regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van de functieaanduiding 'maatschappelijk' binnen de bestemming 'Gemengd'. Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan Pikeursbaan 3 en 5 geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid en verplicht is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Deze plankosten worden op basis van de legesverordening bij de aanvrager in rekening gebracht. Met de aanvrager is ook een planschadeovereenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Inspraak

Dit bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Wel is er tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een bewonersavond georganiseerd om de omwonenden te informeren over de ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast is iedereen in de gelegenheid zijn of haren bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling kenbaar te maken middels de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Dit is ook wettelijk bepaald. De ingediende zienswijzen worden vervolgens bij de definitieve besluitvorming meegenomen.

Vooroverleg

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

Rijk:

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

Provincie:

Dit (bouw)plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier gaat om maatschappelijke zorgfunctie binnen bestaand stedelijk gebied. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterschap:

Door het invullen van de digitale watertoets is het waterschap Groot Salland geïnformeerd over voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Uit het invullen van de digitale watertoets is gebleken dat er geen sprake is van een waterbelang.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie

Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen archeologie

Categorieën

Niet alle delen van de binnenstad hebben dezelfde archeologische verwachtingswaarde. Op basis van eerdere opgravingen en historische gegevens is het vaak mogelijk om aan te geven welke resten verwacht worden. Hierdoor zijn er verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van versterking. Daarom is gekozen om de binnenstad in vier categorieën in te delen. Hieronder worden de verschillende categorieën beschreven.

Categorie 1: Rijksmonument

Dit zijn terreinen die in het verleden door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)¹ zijn aangewezen als beschermd monument. Dit geldt in de Deventer binnenstad voor twee terreinen.

Het eerste terrein is Noordenbergstraat-Welle, het perceel van Noordenbergstraat 10 (monumentnr. 15.779, CMA-nr. 33E-021), hier wordt de vroegmiddeleeuwse handelsnederzetting met haven en kadewerken verwacht. Het tweede terrein is de Stenen Wal, ter hoogte van Stenenwal 7 t/m 23 (monumentnr. 14.805, CMA-nr. 33E-020), hier liggen de restanten van de vroegmiddeleeuwse omwalling.

Deze terreinen zijn beschermd volgens de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat eigenaren, gebruikers en gemeenten deze terreinen dienen te ontzien voor alle werkzaamheden die grondverzet met zich meebrengen. De gemeente dient deze terreinen als beschermde monumenten op te nemen in de bestemmingsplannen, bestemmingsplankaarten en –regels en ervoor te zorgen dat de archeologische inhoud van de bodem niet beschadigd wordt. Daarom zullen deze terreinen worden vastgelegd in het bestemmingsplan als ‘Waarde - Archeologisch waardevol gebied: Rijksmonument’.

Voor elke wijziging van het gebruik van het terrein of bodemingreep, moet een vergunning worden aangevraagd bij de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap. De RCE is namens de minister belast met de uitvoering hiervan en zal hierin meewegen of de archeologische waarden worden ontzien of, wanneer dit niet mogelijk is, eisen dat de archeologische resten door verantwoord archeologisch onderzoek veiliggesteld worden.

In de planregels staat dat voor het bouwen van bouwwerken en aanleggen van werken een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk is.

¹ Voorheen Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en Rijksdienst voor Cultuurlandschap Archeologie en Monumenten (RACM)

Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid (begraafplaatsen)

Onder deze categorie vallen de gebieden waar, op basis van historische bronnen en eerder onderzoek, een zeer grote informatiedichtheid wordt verwacht. Deze zeer hoge waarde wordt bepaald door de zeldzaamheid en bijzonderheid van de resten. Dit leidt in de meeste gevallen tot complexe opgravingen die relatief kostbaar en tijdrovend zijn. Onder deze categorie vallen de grafvelden rond de kerken, gasthuizen en kloosters. Een kleine ingreep zal op deze locaties relatief veel informatie in het bodemarchief verstoren, omdat de skeletresten vaak zeer dicht bij elkaar liggen.

Bij deze categorie is gekozen voor relatief lage ondergrenzen, omdat voor deze categorie een grotere informatiedichtheid geldt dan voor categorie 3 en 4. Door de grote informatiedichtheid leveren ontgravingen van kleinere oppervlaktes in deze categorie meer informatie op en gaat er door de ontgravingen meer van het archeologisch bodemarchief verloren.

Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid (middeleeuwse stad)

Onder deze categorie vallen de gebieden waar een grote informatiedichtheid wordt verwacht. Dit geldt voor vrijwel alle resten van de middeleeuwse stad. In een middeleeuwse stad hebben op een relatief kleine oppervlakte veel verschillende activiteiten plaatsgevonden die hun sporen hebben achtergelaten. Daarom is de informatiedichtheid in de middeleeuwse stad groot in vergelijking met bijvoorbeeld het omliggende platteland.

Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid (buiten de middeleeuwse stad, vesting)

Onder deze categorie vallen de gebieden waar over het algemeen een kleinere informatiedichtheid wordt verwacht. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gebieden die buiten de middeleeuwse stad vallen en de vestingwerken die daar zijn aangelegd. De eventuele middeleeuwse of oudere resten onder de vestingwerken kunnen zijn verstoord of juist afgedekt door de vestingwerken. Omdat deze resten buiten de middeleeuwse stad liggen, is de informatiedichtheid over het algemeen een stuk kleiner dan daarbinnen. Daarnaast is de kans op het aantreffen van archeologische resten buiten de middeleeuwse stad kleiner, omdat buiten de stad de middeleeuwse bewoning veel meer verspreid lag. Dit geldt ook voor eventuele oudere resten. De locaties van de (voormalige) vestinggrachten vallen niet in deze categorie. Omdat op de locaties van de vestinggrachten de oudere resten zijn vergraven, geldt hier geen archeologische verwachting meer.

Planregels en aanvragen omgevingsvergunning

Planregels

In de planregels voor de categorie 2, 3 en 4 staat dat de aanvrager van een *omgevingsvergunning voor bouwen* en/of een *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden* verplicht is bij het aanvragen een archeologisch rapport te overleggen. Dit kan een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport zijn waarin de resultaten van een archeologisch bureau- of veldonderzoek zijn uitgewerkt, maar ook een archeologisch beleidsadvies van de gemeentelijk archeoloog. In de binnenstad zal de eerste stap in de meeste gevallen een beleidsadvies zijn.

Tijdens of voorafgaand aan de aanvraag van een omgevingsvergunning kan kosteloos een archeologisch advies worden gevraagd bij de gemeentelijk archeoloog. Of het noodzakelijk is om advies aan te vragen is afhankelijk van de oppervlakte en diepte van de grondwerkzaamheden die het gevolg zijn van de aanvraag. Hiervoor gelden per categorie verschillende ondergrenzen (zie onderstaande tabel).

Planregels				
	Categorie 1:	Categorie 2:	Categorie 3:	Categorie 4:
	Rijksmonumenten	Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid	Hoge verwachting, grote informatiedichtheid	Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid
Diepte ingreep	Alle wijzigingen en bodemingrepen	0,3 m	0,3 m	0,3 m
Ondergrens oppervlakte	Alle wijzigingen en bodemingrepen	5 m ²	10 m ²	100 m ²

Indien de ingreep een kleinere oppervlakte heeft dan de ondergrens in de planregels, is het niet nodig archeologisch advies aan te vragen of een rapport in te dienen.

Voor de gebieden in categorie 2,3 en 4 geldt dat voor werkzaamheden die niet dieper gaan 0,3 m onder maaiveld geen advies of rapport nodig is. Ook in de binnenstad is de bovenste 0,3 m vaak verstoord is bij recente bodemingrepen zoals bestrating. Daarom zullen in die gevallen aan de omgevingsvergunning geen voorwaarden worden verbonden.

Ook wanneer een plangebied is vrijgegeven, blijft gelden dat eventuele archeologische vondsten gemeld dienen te worden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet. In de gemeente Deventer is dit de gemeentelijk archeoloog.

Aangeraden wordt, om bij elke ontwikkeling die dieper gaat dan 30 cm en die een grotere oppervlakte heeft dan de aangegeven ondergrenzen, archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog. Wanneer het advies wordt aangevraagd voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend, komt de aanvrager niet voor verrassingen te staan.

Advies bij aanvraag omgevingsvergunning

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen voor locaties in de binnenstad met een dubbelbestemming archeologie wordt door de gemeente Deventer kosteloos een archeologisch advies opgesteld. Dit geldt ook voor locaties en werkzaamheden waarop basis van de planregels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht is.

In dit advies wordt de archeologische verwachting van de locatie in detail bekeken. Op basis van historische bronnen en eerder archeologisch onderzoek wordt beschreven welke resten op de locatie worden verwacht. Daarna wordt gekeken of op de locatie in het verleden al diep gebouwd of gegraven is, waardoor het archeologisch bodemarchief verstoord is. Wanneer op de locatie van de ingreep bijvoorbeeld in het verleden al een kelder is aangelegd, is het vrijwel zeker dat de archeologische resten op de plaats van de kelder zijn verdwenen. In het advies wordt verder uitgewerkt in hoeverre de nieuwe plannen het bodemarchief zullen verstoren. Op basis van deze gegevens wordt bepaald of het plangebied kan worden vrijgegeven of dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Indien een groter gebied dan de ondergrens verstoord zal worden, er geen aanwijzingen zijn voor versterking en het bodemarchief naar verwachting intact is, zal altijd sprake zijn van enige vorm van archeologisch onderzoek.

In het advies wordt uitgewerkt welke voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning. In de tabel *Voorwaarden aan omgevingsvergunning* is te zien welke voorwaarden in welke gevallen aan de vergunning kunnen worden verbonden.

Voorwaarden aan omgevingsvergunning				
oppervlakte werk of bouwwerk	Categorie 1: Rijksmonumenten	Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid	Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid	Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid
0-5 m2	vergunning RCE	geen voorwaarden	geen voorwaarden	geen voorwaarden
5-10 m2	vergunning RCE	meldingsplicht	geen voorwaarden	geen voorwaarden
10-40 m2	vergunning RCE	behouden of opgraven	meldingsplicht	geen voorwaarden
40-100 m2	vergunning RCE	behouden of opgraven	behouden of opgraven	geen voorwaarden
100 m2 en meer	vergunning RCE	behouden of opgraven	behouden of opgraven	behouden of opgraven

Indien het bodemarchief naar verwachting intact is, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (*in situ*) te worden

onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen. Wanneer behouden niet mogelijk is, dienen de archeologische resten voor de werkzaamheden of nieuwbouw opgegraven te worden door een daarvoor bevoegd archeologisch bedrijf of archeologische instelling.

Indien bij het opstellen van het advies aanwijzingen worden gevonden voor verstoring in het verleden kan het gebied geheel of gedeeltelijk worden vrijgegeven. Als het gebied geheel wordt vrijgegeven worden er geen archeologische voorwaarden aan de vergunning verbonden.

Indien een ontwikkelaar of particulier op basis van dit bestemmingsplan vermoedt dat voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, kan ook vóór het aanvragen van de bouw- of aanlegvergunning archeologisch advies worden gevraagd. Wanneer bouwplannen voor een preadvies of vooroverleg worden aangeboden, zullen hierbij ook de archeologische belangen worden meegewogen.

Waar mogelijk dienen bij het aanvragen van archeologisch advies uitgewerkte tekeningen van de locatie, de oppervlakte van de werkzaamheden en de diepte en funderingswijze te worden overhandigd. Indien deze gegevens ontbreken, zal het advies minder gedetailleerd zijn. In de praktijk zal het ontbreken van gegevens veelal leiden tot eisen die strikter zijn dan noodzakelijk, omdat van het meest negatieve scenario moet worden uitgegaan.

Geen advies of rapport nodig

De gehele binnenstad van Deventer kent een hoge verwachting. De kans op het aantreffen van archeologische resten is dan ook vrijwel 100 %. In feite kan dan ook worden geconcludeerd dat alle grondwerkzaamheden, hoe klein ook, het bodemarchief kunnen verstoren. Het is echter om verschillende redenen niet wenselijk om voorafgaand aan alle werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De kosten van onderzoek op kleine locaties zijn relatief hoog en het is daarbij ook nog eens heel moeilijk om uit een zeer kleine opgravingput of -sleuf relevante informatie af te lezen. Daarom is bij het bepalen van de ondergrens van de oppervlakte die moet worden onderzocht ook rekening gehouden met de informatiedichtheid. Deze informatiedichtheid bepaalt namelijk hoeveel impact de verstoring van het bodemarchief heeft en welke informatie uit een eventuele opgraving kan worden afgeleid. Hierbij worden naast de rijksmonumenten drie categorieën onderscheiden: de zeer hoge informatie dichtheid, de hoge informatiedichtheid en de lage informatie dichtheid.

Categorie 1: Rijksmonumenten

Hier vormt de rijkswetgeving het uitgangspunt. Voor alle werkzaamheden, ongeacht oppervlakte en diepte, moet een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden aangevraagd.

Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid

Dit zijn gebieden waar op een zeer kleine oppervlakte zeer veel informatie aanwezig is. Ook een kleine ingreep kan leiden tot een omvangrijke verstoring van het bodemarchief. Een eventueel onderzoek is hier veelal tijdrovend en kostbaar. Alleen locaties waar in het verleden mensen begraven zijn, zijn in deze categorie ondergebracht. Het gaat hierbij om de vroegmiddeleeuwse grafvelden onder de Assenstraat en aan de Brink, de begraafplaatsen bij de Grote Kerk, de Bergkerk en de Broederkerk en enkele begraafplaatsen bij de kloosters en gasthuizen.

De regels in gebieden met een zeer hoge informatiedichtheid zijn strikt. Alleen werkzaamheden met een totale oppervlakte van minder dan 5m² zijn vrijgesteld van de plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog. Werkzaamheden met een relatief kleine oppervlakte, zoals bijvoorbeeld het maken van huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen of het graven van boomplantkuilen, mits kleiner dan 5 m², kunnen zonder advies of rapport en dus zonder archeologisch onderzoek worden verricht. Deze werkzaamheden zullen door hun geringe oppervlakte slechts een kleine verstoring van het bodemarchief tot gevolg hebben. In de praktijk hebben ingrepen met een kleine oppervlakte vaak ook een geringe diepte, omdat alleen onder afschot een grotere diepte bereikt kan worden.

Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid

Het gedeelte van de huidige binnenstad dat binnen de middeleeuwse stadsgrachten ligt, heeft een hoge informatiedichtheid. Hier lagen woonhuizen, werkplaatsen, winkels, openbare gebouwen, gasthuizen en kloosters. Het geheel werd omgeven door een dubbele stadsmuur en een brede gracht. De buitenrand van deze stadsgracht vormt de grens van het gebied met een hoge informatiedichtheid. Tot deze zone worden ook de 15^{de} en 16^{de}-eeuwse toevoegingen aan de stadsverdediging gerekend.

Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 10 m² zijn wel verstorend, maar de werkputten zijn veelal te klein om de aard van de sporen te bepalen. De relatief hoge kosten van een dergelijk onderzoek wegen over het algemeen niet op tegen de verkregen informatie. Daarom geldt voor dergelijke ingrepen geen plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog.

Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid

Buiten de middeleeuwse stadsmuren lag een zone die slechts extensief gebruikt werd. Hier stonden wel molens en hooibergen, maar geen omvangrijke bebouwing. Ook lag er allerlei infrastructuur. In de 17^{de} eeuw werd over dit middeleeuwse landschap de vesting aangelegd. De wallen en bastions dekten het middeleeuwse landschap af, de aanleg van grachten verstoortte de oudere resten. De bovenste lagen in deze zone worden gevormd door de zandpakketten van de vesting.

De locatie van de verschillende onderdelen van de vesting is goed bekend en het opgraven van delen van de vesting heeft alleen zin, wanneer lange profielen kunnen worden aangelegd. De onderliggende middeleeuwse resten, voor zover niet

verstoord bij de aanleg van de grachten, liggen veelal onder meters zand van de vesting. Een werkput met een kleine oppervlakte reikt over het algemeen niet tot deze diepte. Ook is de kans dat bij een kleine verstoring toevallig de verspreid liggende middeleeuwse resten worden aangesneden gering. Daarom zijn ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² vrijgesteld van de plicht een rapport in te dienen of archeologisch advies te vragen bij de gemeentelijk archeoloog.

Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Geen voorwaarden (vrijgeven)

Indien uit het advies of rapport blijkt dat de verwachtingswaarde van het gebied naar beneden kan worden bijgesteld, bijvoorbeeld doordat kan worden aangetoond dat de locatie in het verleden verstoord is, kan het terrein zonder voorwaarden worden vrijgeven. De aanvrager ontvangt in dat geval een advies en een selectiebesluit waarin Burgemeester & Wethouders de locatie zonder voorwaarden vrijgeven.

Maatregelen voor behoud

Wanneer het bodemarchief intact lijkt, zal in eerste instantie worden gestreefd naar behoud van de archeologische resten. Indien gekozen wordt voor een archeologievriendelijke bouwwijze, zullen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden die garanderen dat ook archeologievriendelijk wordt gebouwd. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het vastleggen van de maximale diepte van een fundering op staal of een maximale dichtheid en minimale afstand tussen de te gebruiken palen.

Meldingsplicht

Soms is bij ingrepen met relatief kleine oppervlaktes wel *enige* vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk, maar is de oppervlakte te klein om een *volledig* archeologisch onderzoek te rechtvaardigen. De informatie die uit een dergelijk onderzoek voortkomt, staat dan niet in verhouding tot de kosten van het onderzoek.

Deze kleine ingrepen kunnen in sommige gevallen wel belangrijke informatie opleveren over de geschiedenis van de stad. Ook kunnen kleine ingrepen in delen van de stad waar in het verleden weinig onderzoek heeft plaatsgevonden, worden gebruikt om de verwachtingskaart te controleren. Op basis van deze nieuwe informatie kan de verwachtingskaart worden aangepast, zodat bij toekomstige plannen een betere inschatting kan worden gemaakt van de risico's. Op basis van het archeologisch advies wordt de meldingsplicht als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Werkwijze meldingsplicht.

Naar aanleiding van de melding wordt een afspraak gemaakt voor het bezoeken van de locatie tijdens de graafwerkzaamheden. Tijdens het bezoek wordt een waarneming gedaan door een archeologisch team, dat de archeologische resten zal

documenteren. Niet alle informatie zal worden gedocumenteerd, zoals bij een opgraving. Tijdens de waarneming zal vooral de belangrijkste informatie, de hoofdlijnen worden gedocumenteerd. Eventuele waarnemingen zijn voor rekening van de gemeente. Het onderzoek neemt over het algemeen maximaal een dag in beslag.

De bovengrens aan de oppervlakte waarvoor een waarneming volstaat verschilt per categorie:

Categorie 1: Rijksmonumenten

De Rijksdienst Cultureel Erfgoed bepaalt in hoeverre een waarneming in plaats van een opgraving tot de mogelijkheden behoort.

Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid

Voor ingrepen met een oppervlakte van 5-10 m² geldt een meldingsplicht. De grote informatiedichtheid in deze gebieden maakt dat voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 10 m² een waarneming niet meer volstaat. Alleen door middel van een volledige opgraving kan recht worden gedaan aan de veelal complexe situaties in deze gebieden.

Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid

In die gevallen waar de verstoring een oppervlakte heeft van 10 tot 40 m² zal in de meeste gevallen een meldingsplicht aan de bouw- of aanlegvergunning worden verbonden.

In ontgravingen kleiner dan 40 m² is de samenhang tussen structuren veelal minder goed waarneembaar waardoor het moeilijk is tot gefundeerde conclusies te komen. Er kan wel detailinformatie worden verzameld, maar deze kan veelal niet aan elkaar worden gekoppeld. Daarom wordt er voor gekozen om bij ingrepen van deze oppervlakte een waarneming te doen en de archeologische resten alleen in grote lijnen te beschrijven.

Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid

Voor deze categorie kan in sommige gevallen een meldplicht in plaats van onderzoek worden geadviseerd. Relatief kleine ingrepen met een oppervlakte die toch groter is dan 100 m², zullen veelal niet reiken tot in de middeleeuwse lagen. Ook kan in dergelijke ingrepen geen volledig profiel van de vestingwallen worden gedocumenteerd. Afhankelijk van de specifieke situatie kan in die gevallen ook bij een oppervlakte groter dan 100m² worden gekozen voor een waarneming in plaats van volledig archeologisch onderzoek.

Archeologisch onderzoek

Wanneer behoud van de resten niet mogelijk is en de oppervlakte van de locatie te groot is voor een waarneming, zal aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat de archeologische resten worden opgegraven door een

daartoe bevoegd archeologisch bedrijf of archeologische instelling, voordat er gegraven en/of gebouwd kan worden.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Pikeursbaan 3 en 5 met indentificatienummer NL.IMRO.0150.P308-OW01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbijbehorende 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 het hoofdgebouw, 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 *archeologisch waardevol gebied:*

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.7 *atelier:*

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 Bed and Breakfast-voorziening:

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

1.11 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf, zoals is genoemd in Bijlage 1 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 bestand:

- a. ten aanzien van een bouwwerk: 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, waarbij het voorgaande niet van toepassing is 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.
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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;

1.23 cultuur- en ontspanning:

een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning;

1.24 cultuurhistorische waarden:

waarden ontstaan door het gebruik (van bepaalde gronden) in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.26 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;

1.27 dienstverlening:

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

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 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;

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.31 gebouw:

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

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 kap:

een dak met een nok en een zekere helling;

1.34 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.35 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, (openbare) speelvoorzieningen en verenigingsleven;

1.36 onderbouw:

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

1.37 ondergronds:

beneden peil;

1.38 overige seksinrichtingen:

seksinrichtingen, zoals clubprostitutie (seksclubs, privéhuizen) en erotische massagesalons en naar de aard daarmee gelijk te stellen seksinrichtingen;

1.39 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang aan de Noordenbergstraat;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.40 prostitutie:

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

1.41 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter prostitutie plaatsvindt;

1.42 seksinrichting:

een 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 wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf niet zijnde raamprostitutie, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

een in Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 weg:

een 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;

1.47 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (in werking getreden 1 oktober 2010) houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.48 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;

1.49 wijziging:

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

1.50 woning / wooneenheid:

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

1.51 Woningwet:

de 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.

1.52 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *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;

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

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

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.5 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

2.6 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.7 *bebouwingspercentage*

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, gemeten vanaf 1m boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'atelier': ateliers waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk begane grond': ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 3. 'dienstverlening': dienstverlening;
 4. 'kantoor': kantoren;
 5. 'maatschappelijk': maatschappelijke voorzieningen;
 6. 'wonen': woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 7.2;
- b. ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:
 1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 2. indien met toepassing van sublid 3.5 onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- c. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a en b waarbij deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw;
en de daarbij behorende:
 - d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. wegen en paden;
 - g. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd, mits:
 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
 4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd, mits:
 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
 4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 3.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. als bedoeld in lid 3.1 onder b in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. van het bepaalde in lid 3.1 onder b in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
 1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

3.5.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid' 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 4.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 100 m²;
 - waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
 - die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 4.1,
- verplicht een rapport te overleggen 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:
- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 - de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of 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.

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 over een oppervlakte van meer dan 100 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.3.1 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.

4.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat bij 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.

4.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 4.3.1 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.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 *Bestaande afstanden en maten*

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat in een bouwvlak de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' ontbreekt, mag de bouw- en/of goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en of bouwhoogte.

6.2 *Afstemming welstandsnota*

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

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

7.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 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 inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, waarbij in afwijking hiervan een Bed and breakfast 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 van de woning te worden uitgeoefend.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

8.1.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning.

8.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
 1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
 2. het fysisch aantasten van de bodem;
 3. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen;
 4. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. niet dieper zijn dan 50 m;
 2. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 3. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen.
- d. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met 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 in die zin 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 in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat trapopgangen en bergingen bij woningen mogen worden gerealiseerd waarbij:
 1. de oppervlakte ten hoogste 6 m² bedraagt;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- e. de bestemmingsregels in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van gebouwen mag worden verhoogd door het bouwen van een kap waarbij:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde 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.

10.2 Wijziging aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een in lid 3.1 de aanduiding wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voorschriften Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Pikeursbaan 3 en 5.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	10, 11	-		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²	B
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m²	B
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²	B
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52	47	-		
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	562		Cateringbedrijven	B
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B