

Sluiskwartier

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie en plannen herontwikkeling	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	11
2.3 Beschrijving en waardering archeologische en cultuurhistorische waarden	12
2.4 Herontwikkeling Sluiskwartier	20
Hoofdstuk 3 Beleidskader	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Europees- en rijksbeleid	23
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	37
4.1 Cultuurhistorie en archeologische verwachting	37
4.2 Milieu-aspecten	38
4.3 Leidingen en kabels	44
4.4 Waterhuishouding	45
4.5 Verkeer en parkeren	48
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	49
5.1 Inleiding	49
5.2 RO Standaarden 2008	49
5.3 Planopzet	49
5.4 Handhaving	56
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Economische uitvoerbaarheid	57
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
Bijlagen bij de toelichting	59
Bijlage 1 Beschikking Wet Bodembeschikking	61
Planregels	75

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	77
Artikel 1	Begrippen	77
Artikel 2	Wijze van meten	84
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	85
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	85
Artikel 4	Bedrijventerrein	86
Artikel 5	Detailhandel	88
Artikel 6	Groen	89
Artikel 7	Kantoor	91
Artikel 8	Verkeer	93
Artikel 9	Verkeer - Parkeerterrein	95
Artikel 10	Verkeer - Verblijfsgebied	96
Artikel 11	Water	98
Artikel 12	Wonen	100
Artikel 13	Wonen - Gestapeld	103
Artikel 14	Leiding - Water	105
Artikel 15	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	107
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	110
Hoofdstuk 3	Algemene regels	113
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	113
Artikel 18	Algemene bouwregels	114
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	115
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	116
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	117
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	118
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	119
Artikel 23	Overgangsrecht	119
Artikel 24	Slotregel	121
Bijlagen bij de regels		123
Bijlage 1	Staat van beroeps en bedrijfsactiviteiten aan huis	123
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	131

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding actualisering gebied Sluiskwartier

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te maken. Er geldt een overgangstermijn waarbinnen gemeenten hun bestemmingsplanbestand actueel en digitaal moeten hebben. Dit betekent dat de verouderde bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld moeten zijn.

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied Sluiskwartier. De bestemmingsplannen die nu voor het gebied gelden zijn ouder dan 10 jaar. Ook geldt voor een deel van het gebied geen bestemmingsplan. Zoals hiervoor is aangegeven is het noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan voor het Sluiskwartier wordt vastgesteld, zodat kan worden voldaan aan de wettelijke verplichting.

Het bestemmingsplan is beheersgericht. Dat wil zeggen dat de functies en bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen of feitelijk aanwezig zijn.

1.1.2 Relatie actualisering en herontwikkeling Sluiskwartier

Op 28 maart 2012 is door de gemeenteraad het ontwikkelingsbeeld voor het gebied vastgelegd en is een ontwikkelingsstrategie vastgesteld hoe daar te komen. Het eindproduct heeft nog niet het karakter van een ontwerpplan voor het Sluiskwartier, maar eerder het karakter van een abstract concept, oftewel een toekomstig beeld en voornemen voor het Sluiskwartier. Dit ontwikkelingsbeeld zal bij een vervolg van de planontwikkeling uitgewerkt moeten worden.

De actualisering van de bestemmingsplannen die nu gelden voor het Sluiskwartier doet aan deze ontwikkelingsplannen geen afbreuk. Deze plannen zullen in de toekomst via een nieuw

bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. In paragraaf 2.4 wordt hier verder op ingegaan.

1.2 Ligging plangebied

Het Sluiskwartier wordt globaal begrensd door het Pothoofd, de Raambrug, de Sluisstraat en de Wilhelminabrug. In het volgende kaartje is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven gelden vier bestemmingsplannen, die allemaal ouder zijn dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan Sluiskwartier vervangt (al dan niet deels) de volgende bestemmingsplannen:

- Pothoofd 1968 (vastgesteld 24 augustus 1970, goedgekeurd 7 juni 1971);
- Pothoofd (vastgesteld 28 april 2003, goedgekeurd 1 december 2003);
- Raambuurt (vastgesteld 14 september 1998, goedgekeurd 4 juni 1999, uitspraak ABRS 31 mei 2001);
- IJsselzone Binnenstad (28 oktober 1996, goedgekeurd 3 april 1997, uitspraak ABRS 25 maart 1999).

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie en plannen herontwikkeling

2.1 Inleiding

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

2.2 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

2.2.1 Grondgebruik

Het bestemmingsplangebied is grotendeels bebouwd en kent veel recente verstoringen in de vorm van woningbouw en infrastructuur. Bij archeologisch onderzoek in vergelijkbare gebieden is echter gebleken dat de aanleg van infrastructuur het bodemarchief niet altijd verstoord heeft. Woningbouw zal de bodem vooral verstoord hebben als er ook omvangrijke kelders zijn aangelegd.

De aanleg van de vesting in de 17de eeuw heeft ook invloed gehad op het bodemarchief van het bestemmingsplangebied. De grachten, waaronder de Buitengracht, hebben de bodem verstoord: oudere resten zijn door de aanleg hiervan vergraven. De wallen van de vesting zullen een afdekkende werking hebben gehad, waardoor de oudere resten eronder intact zullen zijn. De kelders die in de vestingwallen zijn ingegraven, zijn waarschijnlijk alleen in de wallen gegraven en zullen de oudere resten onder de wallen niet verstoord hebben.

2.2.2 Bodemgesteldheid en geomorfologie

Het natuurlijk landschap rond de stad Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak waren ze al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (ca. 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Er werd een dekzandrug gevormd, die als waterscheiding fungeerde. Hierdoor stond het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer niet meer in contact met de Rijn en werd door het IJsseldal alleen water van lokale beken naar het noorden afgevoerd. In de loop der tijd vond vernatting plaats, omdat de beken in het IJsseldal die naar het zuiden afwaterden door overstromingen uit het rivierengebied naar het noorden werden gestuwd. Hierdoor ontstond uiteindelijk tussen 350 en 600 een doorbraak in de waterscheiding en vanaf dat moment was (weer) sprake van een grote rivier in het IJsseldal. Het tijdstip waarop de waterscheiding doorbrak is nog onduidelijk. Duidelijk is wel dat in de prehistorie en de Romeinse tijd er geen grote rivier door het IJsseldal stroomde.

Vanaf het doorbreken van de waterscheiding tot het aanleggen van de dijken stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de

stroomgordel. Na de bedijking vanaf de 14de eeuw nam de invloed van de IJssel af, maar vonden nog wel af en toe dijkdoorbraken plaats.

Het bestemmingsplangebied stond na het doorbreken van de waterscheiding tussen 350 en 600 onder invloed van de IJssel. Ook na het aanleggen van de dijken, wat met name vanaf de 14de eeuw op georganiseerde schaal gebeurde, bleef het bestemmingsplangebied buitendijks liggen en bleef dus onder invloed van de rivier.

Het is nog onduidelijk hoe het bestemmingsplangebied er voor het doorbreken van de waterscheiding, toen alleen lokale beken door het IJsseldal stroomden, uit moet hebben gezien. Vermoedelijk zijn delen van dit landschap door de rivier opgeruimd. De kans hierop is groot vanwege de ligging in de binnenkant van een oude riviermeander, die om de Bergweide liep. Deze meander is vanaf het zuidwesten naar het noordoosten opgeschoven, over het bestemmingsplangebied heen en zal het oude landschap op zijn pad hebben opgeruimd en nieuw sediment hebben afgezet. Op enig moment is de meander verzand en is de rivier weer op de huidige plaats gaan stromen.

2.2.3 Conclusie

De aspecten grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie vormen geen belemmering voor onderhavig plan en worden hierdoor niet aangetast of bedreigd, aangezien onderhavig plan hoofdzakelijk een beheergericht karakter heeft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden vastgelegd.

2.3 Beschrijving en waardering archeologische en cultuurhistorische waarden

2.3.1 Beschrijving archeologische en cultuurhistorische waarden

2.3.1.1 Archeologische en cultuurhistorische elementen

Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden, de kans hierop is echter laag tot matig.

Tijdens een groot deel van de prehistorie, na de laatste ijstijd, stroomde geen grote rivier door het IJsseldal. Door een grote dekzandrug die als waterscheiding fungeert, stromen alleen lokale beken door het IJsseldal. Het is nog onduidelijk hoe het natuurlijk landschap in het bestemmingsplangebied er in deze periode uit moet hebben gezien. Ook is het onduidelijk of en hoe de mens dit landschap had ingericht. De kans is groot dat de rivier later delen van dit landschap heeft verspoeld en dat deze resten daardoor verdwenen zijn.

Vroege middeleeuwen

Hoe het landschap er na het doorbreken van de waterscheiding en voor het aanleggen van de dijken heeft uitgezien is onduidelijk. De IJssel heeft zich waarschijnlijk verschillende keren verplaatst en had grote invloed op het landschap. Hoe het bestemmingsplangebied er in de vroege middeleeuwen uitzag en welke archeologische resten uit deze periode te verwachten zijn, is nog onduidelijk. De kans is groot dat de rivier later delen van dit landschap heeft verspoeld en dat deze resten daardoor verdwenen zijn.

Middeleeuwen

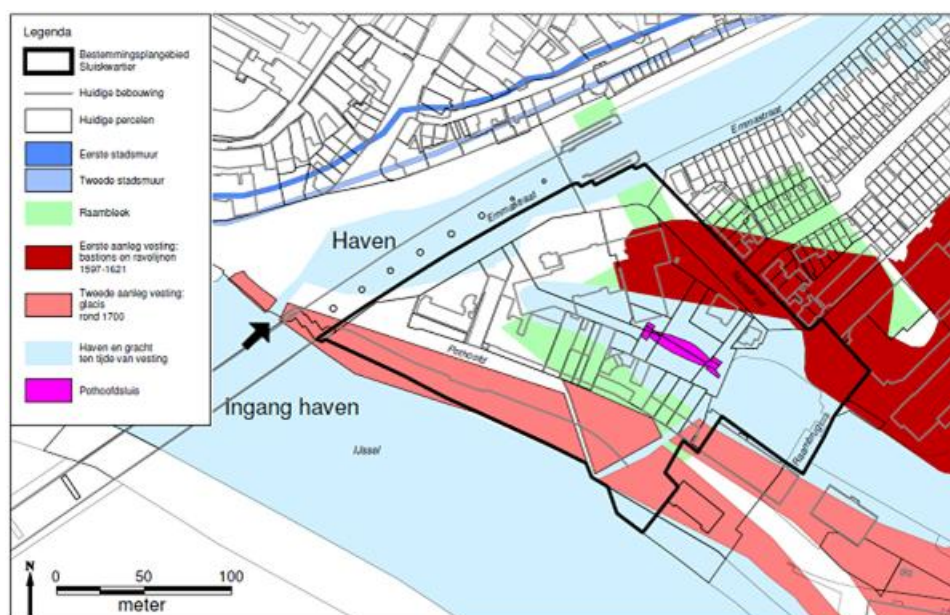
Deventer werd tot de 16^{de} eeuw verdedigd door stadsmuren. Rond de stad lag een gracht die gevoed werd door de Schipbeek. Buiten de stadsmuren lag de haven, die bereikt kon worden via de Schipbeek en de IJssel.

Buiten de stadsmuren lag de haven en de Raambleek. Dit was een blekerij waar over ramen was werd gebleekt en geverfd laken werd gedroogd. Op het schilderij van het beleg van Rennenberg (1578) zijn de ramen te zien en staat op de bleek ook een klein gebouwtje.

Op de plaats waar later de grachten van de vesting zijn aangelegd, zullen de resten van de Raambleek vergraven zijn, maar het is goed mogelijk dat de resten nog aanwezig zijn onder de wallen van de vesting. Gedacht moet worden aan constructies voor de ramen en greppels voor de ontwatering van de blekerij.

Nieuwe Tijd

In het onderstaande kaartje zijn de historische elementen na aanleg van de vesting weergegeven. De Raambleek is waarschijnlijk gedeeltelijk vergraven door de aanleg van de vestinggracht.



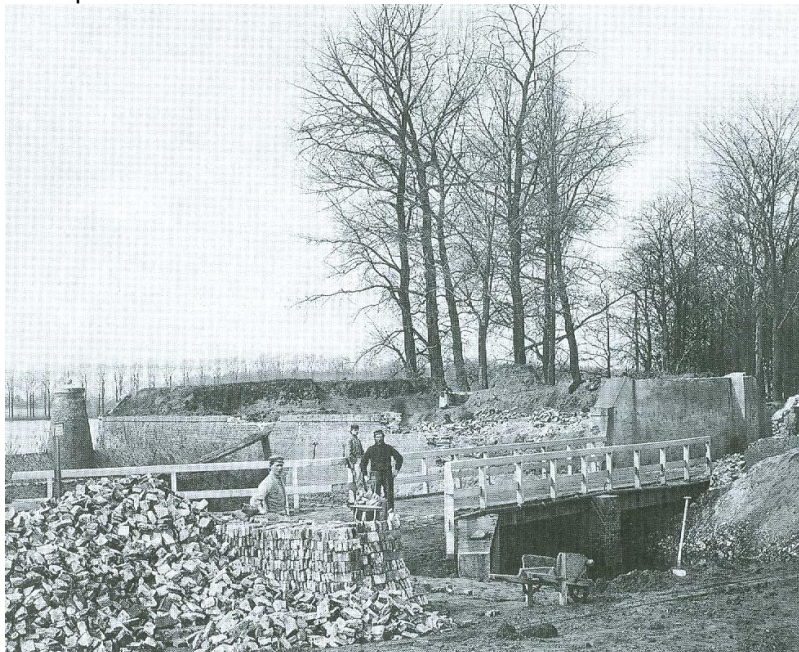
Tussen 1597 en 1621 werd een vesting rond de stad aangelegd in de vorm van een stelsel van wallen en grachten: de bastions en ravelijnen. De bolwerken of bastions waren aarden versterkingen, dat bleek tijdens onderzoek op het Boreelterrein (project 273) waar het Bastion Nassau (het bastion ten noordwesten van het Prinsen Bolwerk) lag. In deze periode is ook de punt van het Pothoofd aangelegd als verhard bastion of ravelijn. De kade was verhard van de haven tot dit ravelijn. Deze punt is tegenwoordig nog zichtbaar als uitstekende punt in de IJseloever. In 2009 zijn de muren van dit ravelijn op een paar plaatsen blootgelegd in het kader van een archeologisch proefsleuvenonderzoek. De bakstenen muren waren ongeveer 1,5 meter dik en in goede staat. Ze lagen op de locatie waar ze op basis van de kadastrale minuut van 1832 verwacht werden (project 343). Mogelijk is ook het Prinsenbolwerk gedeeltelijk uitgevoerd in baksteen, vanwege de nabijheid van de IJssel.

Rond 1700 werd de vesting uitgebreid met de aanleg van het glacis, een glooiende, in het terrein uitlopende wal. Tussen het Prinsen Bolwerk en Oranje Bolwerk kwam een zesde ravelijn tot stand en werden aan de buitenwerken aan de oostzijde lunetten of kleine schansen toegevoegd.

De resten van de vesting zijn in het bestemmingsplangebied een aantal keren waargenomen bij bouwwerkzaamheden. Buiten het bestemmingsplangebied werden bij de sloop- en bouwwerkzaamheden in 2000 aan het Pothoofd, ter hoogte van de Speeltuinvereniging aan de Zutphenselaan, de funderingen van de punt van de oostelijkste lunet waargenomen (projectnr. 1077). Gezien de ligging aan de IJssel waren deze in steen uitgevoerd.

De haven, ter hoogte van de huidige Emmastraat, was opgenomen in de vesting en was te bereiken vanaf de IJssel. Tussen de haven en de Buitengracht stond een dam, zodat het water uit de Buitengracht niet kon weglopen naar de IJssel. De Buitengracht werd door de Schipbeek gevoed via een kanaal ten noorden van het Hoornwerk en ten zuiden van de ravelijn boven het Nassau Bolwerk. Scheepvaartverkeer, dat van de Schipbeek kwam, kon haven bereiken via de Buitengracht ten noorden van het Hoornwerk. Van de Buitengracht kwam het scheepvaartverkeer via een doorgang van 4,5 m breed en een lage poort tussen het Bastion Nassau en het Bastion Oranje in de Vetkolk. Daar was een sluisje waarlangs het verkeer de haven kon bereiken. Schepen op deze route waren destijds maximaal 7 voet breed (2,10 m) en waren smal genoeg om de doorgangen op deze route te passeren.

De kleine gracht, die voor het bastion Pothoofd lag, stond ook in verbinding met de Buitengracht. Om te voorkomen dat het water weg zou stromen naar de IJssel stond aan de IJsselzijde een dam: een zogenaamde beer. Deze dam had een puntige bovenkant, zoals een puntdak, de zogenaamde ezelsrug, zodat de aanvaller niet over de dam naar het bastion zou kunnen lopen. Als extra verdediging stond een torentje op de dam, de monnik. De beer is te zien op onderstaande foto.



Het bastion Pothoofd bij sloopwerkzaamheden omstreeks 1876. Links is de beer te zien. (Ten Hove 1998, 130)

In principe mocht er op de vestingwerken en in het schootsveld niet gebouwd worden. Binnen de wallen van de vesting was beperkt bebouwing mogelijk. De situatie rond 1832 laat dan ook

weinig bebouwing zien in het bestemmingsplangebied. Het deel van de vestingwerken bij de haven en van de haveningang tot het bastion Pothoofd was in bezit van de Stad Deventer. Deze gronden waren als grasgrond of hooiland in gebruik. De afsluiting tussen de Buitengracht en de haven, de bastions en de wallen ten zuidoosten ervan waren Rijks Domeinen. Ook deze gronden waren in gebruik als grasgrond of hooiland. Een deel ervan staat op de kadastrale kaart aangegeven met als functie batterij- of geschutopstelling. Dit zal echter een nevenfunctie zijn, in de praktijk zal niet op alle gebieden met deze functie permanent geschut gestaan hebben en zullen ze ook in gebruik geweest zijn als grasgrond.

Rond 1832 stonden er een aantal huizen en tuinen van de haven tot het bastion van het Pothoofd. De weduwe De Weerd had een huis op het uiteinde van het Pothoofd bij de haveningang en bezat het gasthuis dat tussen de haven en de Buitengracht lag. Ook was er aan de stadskant van de vesting wat bedrijvigheid te zien in de vorm van pakhuizen en werkplaatsen.



Kadastrale situatie rond 1832

In 1874 werd de vesting Deventer opgeheven als verdedigingswerk in het kader van de Vestingwet. Dit betekende dat de vestingwerken geslecht en/of bebouwd konden worden. De graslanden van de stad en de graslanden die tot de Vestingwet onder de Rijks Domeinen vielen, konden bebouwd worden en het aantal pakhuizen en kantoren langs het Pothoofd breidde zich uit. De kade van het Pothoofd werd eind 19^{de} en begin 20^{ste} eeuw druk gebruikt als laad- en losplaats voor schepen. Er verschenen pakhuizen en hijskranen. In 1927 werd de Nieuwe Haven geopend en de los- en laadplaatsen van de stoombootdiensten van het Pothoofd werden verplaatst naar de Nieuwe Haven.

Voor de scheepvaart was het sinds de opening van het Overijssels kanaal in 1858 van belang dat de dam tussen de Buitengracht en de haven verdween. Op deze manier konden de grotere schepen via de Buitengracht de haven bereiken en niet meer via de 4,5 m nauwe en lage doorgang naar de Vetkolk. Om het niveauverschil tussen kanaal en haven te overbruggen werd tussen de haven en de Buitengracht een schutsluis aangelegd. Deze sluis werd ook wel de Pothoofdsluis genoemd en is tot 1951 in gebruik gebleven. Ook tegenwoordig is de inlaat met

de gemetselde trappen vanaf de Buitengracht nog zichtbaar. De sluis zou ergens onder het parkeerterrein achter het voormalige automuseum moeten liggen.

Voorafgaand aan de bouw van de Wilhemina-brug is het gedeelte tot de kop van de Emmastraat gedempt. Hierin zijn diepe brugpeilers aangelegd. Het overgebleven deel van de haven, de sluis en sluiscolk zijn in 1953 gedempt.

2.3.1.2 Historische bebouwing

Hieronder volgt een korte beschrijving van de nu nog herkenbare historische bebouwing met cultuurhistorische waarde. De beschrijving is gebaseerd op een tweetal cultuurhistorische verkenningen van J.W. Bloemink, zowel voor het Sluiskwartier als voor het fabriekscomplex Ten Zijthoff, als van P. Meurs. Voor verdere onderbouwing wordt dan ook verwezen naar deze verkenningen.



Historische bebouwing in het Sluiskwartier (naar Bloemink, 2007, 40)

Sluisstraat 2, 4, 6

De drie panden aan de Sluisstraat 2, 4 en 6 hebben onderdeel uitgemaakt van één fabriek, de molenmakerij F. ten Zijthoff & Zoon, die al in 1787 werd opgericht. In 1878 werd de voormalige scheepswerf van Thijssen aan de oude haven gekocht en kort daarop is waarschijnlijk de werkplaats van het bedrijf gebouwd. In 1881 werd een kantoorruimte aan de werkplaats toegevoegd en in 1884 werd de werkplaats vergroot. In 1916 werd het complex uitgebreid met een nieuwe werkplaats met kantoordeel. In 1945 werden delen van het complex vanwege

oorlogsschade hersteld, waarbij onder andere de voorgevel van het kerngebouw werd vervangen. In 1957 werd het complex gesplitst in machinefabriek Heemhorst en machinefabriek Bloemendaal.

Het complex Ten Zijthoff (Sluisstraat 2,4,6) geniet nog geen bescherming, maar wordt hoog gewaardeerd. De verschillende delen zijn in samenhang met elkaar gebouwd en vormen ondanks hun diversiteit in architectuur een eenheid. Daarnaast heeft het complex cultuurhistorische waarde als werkplaats van een voor Deventer belangrijk bedrijf. De gebouwen vormden daarnaast een markant beeld aan de oude haven en markeren nog steeds de toegang tot het Sluiskwartier. Het complex legt een verbinding van het Sluiskwartier naar de historische binnenstad.

Sluisstraat 8-10

Deze gebouwen werden in 1906 in samenhang gebouwd als woon- en pakhuis door de firma Ten Zijthoff & Zoon. De gebouwen zijn ontworpen door de directeur J. Bloemendaal van de firma. Deze panden zijn de enige beschermde panden in het Sluiskwartier: ze zijn aangewezen als Rijksmonument.

Sluisstraat 16 (brugwachterswoning) & Raambrug

Sluisstraat 16 werd in 1887 gebouwd als brugwachterswoning bij de Raambrug. Het gebouw is nog tamelijk gaaf en vormt samen met de Raambrug en de mogelijk nog in de bodem aanwezige Pothoofdsluis een ensemble dat verwijst naar de waterstaatkundige geschiedenis van het gebied. De Raambrug werd in 1886 gebouwd in opdracht van de gemeente. De brug bestond uit twee landhoofden op paalfundering met daarop een ijzeren ophaalbrug. In de Tweede Wereldoorlog werd de brug verwoest. In 1947 werd een tijdelijke ophaalbrug geplaatst die alleen geschikt was voor voetgangers en fietsers. Deze tijdelijke situatie heeft tot november 2008 geduurd, toen een replica van de verwoeste brug op de locatie is geplaatst.

Pothoofd 109 (Deventer Stoomboot Maatschappij)

Pothoofd 109 werd aan het einde van de negentiende eeuw gebouwd en was lange tijd in gebruik door de Deventer Stoomboot Maatschappij, die er een pakhuis en kantoor had. De bovenverdieping werd bewoond. In de twintigste eeuw werd het pand aan de achterzijde uitgebreid en zijn veel veranderingen aan het pand aangebracht. Het gebouw is van belang vanwege de gecombineerd woon- en bedrijfsfunctie en de verbinding met de scheepvaartgeschiedenis van Deventer.

Pothoofd 111-123

Deze gebouwen staan (met uitzondering van Pothoofd 111) al aangegeven op de kadastrale kaart van 1832. Mogelijk gaan delen van de bebouwing terug tot de achttiende eeuw. De rooilijn van Pothoofd 111 ligt iets terug ten opzichte van de overige bebouwing. Dit pand werd later gebouwd, maar zal waarschijnlijk niet lang na 1832 dateren. Pothoofd 119-121 werd in 1931 nieuw gebouwd.

Pothoofd 113 vormde kadastraal een geheel met Pothoofd 115 en was in de late negentiende eeuw in eigendom van Maurits Prins, een bekende Deventer ondernemer en fabrikant van tapijten. Het perceel Pothoofd 113-115 wordt op de kadastrale minuut omschreven als huis, fabriek en bergplaatsen. In 1884 is sprake van een zeepziederij en in 1887 van een spekslagerij en rokerij. Pothoofd 113 vertoont nog steeds de sporen van een deftige negentiende-eeuwse gepleisterde voorgevel uit 1870 met gestucte hoekkettingen.

Pothoofd 123 werd in 1882 nieuw gebouwd voor J. Lucas op een al eerder bebouwde locatie. Mogelijk zijn resten van de oude bebouwing nog aanwezig. Het pand lijkt vanaf de bouw tot tegenwoordig vrijwel onveranderd en vorm daardoor één van de historische ankerpunten van de bebouwing aan het Pothoofd.

Pothoofd 187-193

Pothoofd 187-191 werden na de ontmanteling van de vestingwerken gebouwd. In opdracht van J. en H.J. Witteveen werden in 1888 drie huizen gebouwd met een opmerkelijke architectuur. Hoewel geschakeld zijn het duidelijk drie zelfstandige woningen. De architectuur is geïnspireerd op de veel grotere woonhuizen die in deze periode langs de Singel verrezen. Maar juist door hun schaal, ontworpen als kleine middenstandswoningen, zijn deze drie huisjes voor Deventer uniek. In 1891 werd Pothoofd 193 in opdracht van J. Witteveen als een vierde huis toegevoegd, dat een slag groter is dan de bestaande huizen.

In hun eindresultaat vormen de vier huizen een dusdanige eenheid, met hogere bouwvolumes op beide hoeken, dat het waarschijnlijk is dat zij als één concept zijn bedacht, maar door omstandigheden in twee fasen uitgevoerd.

2.3.1.3 Stedenbouwkundige structuren

Het Sluiskwartier vormt een van oudsher militaire en industriële zone, die van de binnenstad gescheiden werd door de oude haven. Het gebied ligt binnen de vestingwerken, maar werd al voor de slechting van de vesting gedeeltelijk ingericht met werkplaatsen en pakhuizen. De oude haven vormde de barrière tussen de binnenstad en het Sluiskwartier, een rol die in de twintigste eeuw werd overgenomen door de Wilhelminabrug. Na de slechting van de vestingwerken werd de kade van het Pothoofd gebruikt voor laden en lossen en ontstond een nieuwe verbinding met Borculo en Zutphen door de tramlijn die werd aangelegd. In de 19de eeuw kwam ook de verbinding tussen het Overijssels Kanaal en de IJssel in dit gebied te liggen: de Pothoofdsluis fungeerde als schakel tussen de Buitengracht - het Overijssels Kanaal en de oude haven - IJssel.

In het gebied zijn nog steeds de sporen van de vroegere industrie en bedrijvigheid terug te vinden. Ook de (gedempte) haven is nog merkbaar. Het er omheen liggende water, in de vorm van de IJssel en de Buitengracht, is een bijzondere kwaliteit. Gebouwen als het Ten Zijthoffcomplex en elementen als de Wilhelminabrug zijn beeldbepalend en worden zo ook opgenomen in het vernieuwde weefsel.

2.3.2 Waardering archeologische en cultuurhistorische waarden

2.3.2.1 Archeologische waarden

Voor een beschrijving en waardering van de archeologische waarden in het gebied wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze toelichting.

2.3.2.2 Cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden

Op basis van de cultuurhistorische beschrijving is binnen het Sluiskwartier een aantal structuren en elementen te benoemen die vanuit cultuurhistorisch en historisch stedenbouwkundig perspectief waardevol zijn. Het gaat hierbij om:

- het Pothoofd als straat, als onderdeel van de vestingwerken en de bebouwing aan het Pothoofd (Pothoofd 109-123 en 187-193);

- het ensemble van sluiskolk, Raambrug en sluiswachterswoning (Sluisstraat 16);
- het voormalige fabriekscomplex Ten Zijthoff (Sluisstraat 2,4 en 6) en het rijksmonument Sluisstraat 8-10.

Deze beschrijving en waardering van de historische bebouwing moet echter wel gezien worden in het licht van de voorgenomen ontwikkeling van het Sluiskwartier zoals verwoord in paragraaf 2.4. In het kader van de ontwikkeling van het Sluiskwartier zal hier integrale besluitvorming over plaatsvinden waarbij ook het aspect cultuurhistorie meegewogen wordt.

2.3.3 Functionele structuur

Het wonen

In het Sluiskwartier bevinden zich langs het Pothoofd de Schippersflat, een aantal woningen en zgn. Hatwoningen (Huisvesting Alleenstaanden of Tweepersoons-huishoudens). In het deel van de Buitengracht dat in het plangebied is gelegen liggen twee woonboten (Sluisstraat 18 en 20). Op het perceel Sluisstraat 16 is ook een woning gelegen en op het perceel Sluisstraat 8-10 is een dienstwoning bij een kantoor gevestigd.

Bedrijven en overige functies

Aan de Sluisstraat bevindt zich een aantal bedrijven en een advocatenkantoor. Tenslotte bevindt zich aan het Pothoofd 109 een tapijtwinkel. Aan de achterzijde van deze panden, in het middenterrein, ligt een parkeerterrein.

Openbare ruimte

De doorgaande wegen, t.w. de Emmastraat en het Pothoofd, zijn belangrijke doorgaande wegen. De Sluisstraat vormt een verkeers- en verblijfsgebied.

In het plangebied is de herstelde Pothoofdkade gelegen. De nieuwe kade is een afmeerplaats voor de riviercruisevaart. De laad- en losfunctie die de kade vroeger had, is in moderne vorm teruggekomen. De plek aan het Pothoofd is oorspronkelijk de laad- en losplaats voor binnenschepen. Van daaruit liep een spoorlijntje via de Mr. H.F. de Boerlaan naar de Handelskade en het NS-station. De Pothoofdkade heeft daarom historische waarde. Oude kenmerken zijn terugkomen in de nieuwe kade. Het nog zichtbare fundament van een bastion is duidelijk gemarkeerd.

Een klein deel van het parkeerterrein ter plaatse van de Wilhelminabrug is gelegen in het plangebied. De gerealiseerde Wilhelminabruggarage is niet als zodanig bestemd in dit bestemmingsplan, omdat sprake is van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Wel is hier maaienveld parkeren mogelijk.

2.4 Herontwikkeling Sluiskwartier

Het Sluiskwartier kent een bewogen geschiedenis. Van onder andere graslanden, stadshaven, vestingwerken, sluis, parkaanleg, 1^{ste} industriële uitbreiding, aanlanding Wilhelminabrug, parkeergarage is het gebied geëvolueerd tot wat het nu is. De bijzondere ligging aan de rand van de historische binnenstad geeft het gebied zowel vroeger als heden ten dage een strategische betekenis. Dit blijkt uit de vele plannen, het burgerinitiatief voor de Stadshaven (van Stichting Stadshaven Deventer) en het burgerinitiatief (waaronder het gewijzigde plan) voor het Pothoofdpark (van Stichting Industrieel Erfgoed Deventer) die de afgelopen jaren gemaakt werden. Over de toekomstige invulling van dit gebied blijken uiteenlopende visies te bestaan. Met de vaststelling van het Bereikbaarheidsconclaaf op 12 januari 2011 heeft de raad het college van burgemeester en wethouders de opdracht gegeven een ontwerpatelier voor het Sluiskwartier te organiseren. Dit ontwerpatelier heeft van mei tot en met september 2011 plaatsgevonden. Het college heeft Jo Coenen gevraagd dit ontwerpatelier te begeleiden. De doelstelling van het ontwerpatelier was om in samenwerking met de betrokken belanghebbenden te komen tot een zoveel mogelijk gedragen ontwikkelingsbeeld voor het Sluiskwartier in relatie tot zijn omgeving inclusief bijbehorende ontwikkelingsstrategie hoe daar te komen. Dit ontwikkelingsbeeld heeft nog niet het karakter van een uitgewerkt ontwerpplan voor het Sluiskwartier. De gepresenteerde schetsen hebben het karakter van een abstract concept, oftewel een toekomstig beeld en voornemen voor het Sluiskwartier. Dit beeld moet bij een vervolg van de planontwikkeling uitgewerkt worden. Op 28 maart 2012 heeft de gemeenteraad dit ontwikkelingsbeeld vastgesteld als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van het Sluiskwartier.

Met het ontwikkelingsbeeld wordt een richtinggevend kader neergelegd voor de toekomstige ontwikkeling van het Sluiskwartier en de zone van de aanlanding van de Wilhelminabrug. De ambitie is om het laatste stuk van de 'stadskroon' te renoveren en meer bij de binnenstad te betrekken. Door de toekomstige aanpassing van de aanlanding van de Wilhelminabrug ontstaat voldoende ruimte voor het realiseren van een haven tot aan de Sluisstraat en wellicht nog verder. Ook de Buitengracht kan teruggebracht worden waarbij sprake zal zijn van een koppeling met de haven. Het openbare domein en voetgangersgebied van de binnenstad wordt uitgebreid, door onder andere de route tussen Boreel en Welle. De ligging van Deventer aan het water wordt versterkt door onder andere de realisatie van een stadsbalkon. Door de aanpassing van de verkeersstructuur tussen de Raambuurt en de Bokkingshang ontstaat hier een stedelijke ruimte die op verschillende manieren ingevuld kan worden. Er zijn in het gebied verschillende opties om de parkeeropgave voor zowel de binnenstad als het Sluiskwartier op te lossen. In het Sluiskwartier is ruimte voor een parkeergarage. Daarnaast ontstaat na de verkorting van de aanlanding ruimte om parkeergarages te realiseren. Een gedeelte van het Ten Zijthoff kan behouden worden in combinatie met passende nieuwbouw. In het gebied tussen het Pothoofd, de aanlanding en de Buitengracht ontstaat ruimte om nieuwe bebouwing te realiseren. Dit kan mogelijk gebeuren in combinatie met een verlegging van het Pothoofd.

Het gepresenteerde ontwikkelingsbeeld is ambitieus en heeft tevens een dermate grote omvang en relatie met infrastructurele ingrepen dat deze in stappen tot stand gebracht moet worden. Daarnaast waait er momenteel één van de zwaarste financiële stormen ooit, waarvan niet zeker is hoe en wanneer deze eindigt, wat op dit moment de financiering en uitvoering van het ontwikkelingsbeeld bemoeilijkt. Het ontwikkelingsbeeld moet gezien worden als een integraal eindbeeld waar in stappen naar toegewerkt wordt.



Impressie ontwikkelingsbeeld Jo Coenen

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

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

Dit bestemmingsplan betreft de strikte actualisering van de huidige bestemmingsplannen en/of de vastlegging van de feitelijke situatie.

3.2 **Europees- en rijksbeleid**

3.2.1 **Nota ruimte (2006)**

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

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

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

De belangrijkste beleidslijn voor het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Deventer is de 'optimale benutting' hiervan. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het Rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Het Rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote steden.

3.2.2 **Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

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

3.2.3 **Het Nationaal Waterplan**

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

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

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

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

3.3.1 **Omgevingsvisie Overijssel (2009)**

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

Ruimtelijke ordening

Wonen

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

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur, sport) geconcentreerd dient te worden in stedelijke netwerken.

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

Waterhuishouding

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse waterthema's. Deze worden hierna per thema besproken.

Veiligheid

Bij veiligheid worden onderscheiden: bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast.

Bij de bescherming tegen overstroming gaat het om het geven van ruimte aan het hoofdafvoersysteem, om het in stand houden van veilige waterkeringen en om inrichtingsmaatregelen in laaggelegen gebieden. Concreet is dit naar gebieden uitgewerkt:

- Periodiek toetsen of de waterkeringen voldoen aan de gestelde normen en zonodig verbeteringsmaatregelen laten nemen. De veiligheid tegen overstroming is voor de primaire en regionale keringen normstellend bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Ruimte gegeven aan de grote rivieren IJssel, Vecht en Zwarte Water. De afvoerfunctie van het winterbed van de rivieren is normstellend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Wateroverlast

Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt voor de regionale watersystemen concreet op gebiedsniveau:

- de primaire watergebieden, die bij stedelijke gebieden zijn aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging in extreme situaties worden vrijgehouden van ontwikkelingen, die de wateropvangfunctie belemmeren. Het belang van het water is normstellend.
- bij ruimtelijke ontwikkeling langs "essentiële waterlopen" wordt rekening gehouden met behoud van de afvoerfunctie en mogelijkheden voor vergroten van de afvoercapaciteit. Alle ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden in het licht van het water.

Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap

In de hieronder aangegeven gebieden wordt het waterbeheer afgestemd op het grondgebruik. Meer specifiek geldt voor watercondities het volgende:

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingszones)
In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS.

- OpperMaktewaterlichamen KRW

De ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen (KRW) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (stand still vereiste).

Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen

- Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Op 26 locaties in Overijssel wordt grondwater voor drinkwatervoorziening aan de bodem

onttrokken. Deze moeten afdoende worden beschermd. Er worden beperkingen gesteld aan activiteiten en ruimtelijke functies in het zgn. grondwaterbeschermingsgebied en in mindere mate in het zgn. intrekgebied. Activiteiten en functies die de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloeden worden geweerd of er moeten voorzieningen worden getroffen. Het belang van het water is hier normstellend.

- *Het diepe watervoerende pakket in Salland*

Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Te veel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

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

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elke bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

Waterhuishouding

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

Drinkwaterbescherming

Voor het ruimtelijk ordeningsbeleid is het uitgangspunt dat het risico op vervuiling van het grondwater binnen grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden wordt tegengegaan. Er zijn daartoe bepalingen opgenomen die risicovolle activiteiten weren en ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater.

Watergebiedsreservering

Door klimaatverandering neemt de kans op overstroming en wateroverlast toe. Daarom zijn primaire watergebieden aangewezen, die water in extreme situaties kunnen bergen om overlast in andere gebieden te voorkomen. In deze gebieden mag worden gebouwd mits het

waterbergend vermogen niet wordt aangetast.

Gebieden met risico op overstroming zijn gebieden die omgeven zijn door primaire waterkeringen en waar bij een doorbraak het risico bestaat dat het gebied onder water loopt.

De verordening schrijft voor dat voor alle gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparaagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen (zie paragraaf 4.4.8 Overstromingsrisico).

Voor essentiële waterlopen geldt dat er aan weerszijden een strook van 100 m wordt aangewezen die er voor moet zorgen dat dit gebied gevrijwaard wordt van ontwikkelingen die nu en in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het waterafvoerend en waterbergend vermogen van deze waterlopen.

Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning

Het is verboden om in de beschermingsgebieden van (openbare) drinkwaterwinningen schadelijke stoffen te gebruiken en/of handelingen te verrichten, die de grondwaterkwaliteit kunnen aantasten, zonder beschermende maatregelen of voorzieningen te treffen. Het betreft hier waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. In het plangebied is een boringsvrije zone gelegen.

Normering

In de Omgevingsverordening 2009 worden normen vastgelegd voor regionale waterkeringen en voor wateroverlast. Regels zijn opgesteld voor het beheer van het watersysteem en voor beheer en instandhouding van vaarwegen. De Provincie heeft een register opgesteld voor registratie van grondwateronttrekking en infiltratie.

3.3.3 Waterbeleid Waterschap Groot Salland

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 gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4 Waterhuishouding. Deze watertoets is uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Binnen het bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

3.3.4 Nota Rioleringsbeleid 2007

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

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

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Veel inbreidingslocaties zijn particuliere locaties waardoor gemeentelijke sturing beperkt is. Toch kan de gemeente belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening.

Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad.

Door het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan heeft dit geen invloed op de toekomstvisie van Deventer en ontwikkelingen op het schaalniveau van de Stedendriehoek.

3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en het Gemeentelijk Rioleringsplan (2010 - 2015).

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe en het waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten

deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken, moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Deventer streeft naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Dit houdt in:

- een optimale waterhuishouding van het stedelijke en omliggende gebied;
- zo veel mogelijk conserveren van gebiedseigen water volgens het principe 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren';
- het zo goed mogelijk benutten van schone lokale bronnen (kwel en neerslag);
- het verminderen van het gebruik van drinkwater voor laagwaardige toepassingen;
- het omgaan met water volgens het principe 'schoonhouden', 'scheiden' en 'schoonmaken'.

In Deventer worden in principe alleen nog verbeterde gescheiden rioolstelsels aangelegd. Bij herstructurering van bestaande woon- en werkgebieden en bij ontwikkeling van nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen, wordt verhard oppervlak zo mogelijk afgekoppeld van de riolering.

In combinatie hiermee worden maatregelen genomen om het regenwater in de bodem te laten infiltreren of te laten afstromen naar extra berging in open water.

Grondwateroverlast moet zo veel mogelijk worden tegengegaan in stedelijke gebieden. Bij een locatiekeuze wordt hier rekening mee gehouden. Per locatie worden de mogelijkheden voor mitigerende en compenserende maatregelen bekeken.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied dient met dit beleid rekening te worden gehouden.

3.4.3 Nota herijking Hoofdwegenstructuur (2007) en Bereikbaarheidsconclaf, Bericht aan de stad (2011)

Momenteel hebben zowel de Wilhelminabrug als het Pothoofd een belangrijke functie in zowel het fietsnetwerk als de hoofdwegenstructuur van Deventer. De Wilhelminabrug vervult een rol in de bereikbaarheid vanuit de gemeente Voorst van de binnenstad en directe omliggende wijken. Het Pothoofd heeft deze functie voor de binnenstad vanuit het zuiden en krijgt daarnaast een rol in het dynamisch verwijssysteem van de parkeervoorzieningen in en om de binnenstad. De Sluisstraat maakt onderdeel uit van de 30 km-zone die de verblijfsfunctie van de Raambuurt ondersteunt. De functie van deze straat is vooral gericht op ontsluiting van deze woonbuurt, waarbij doorgaand autoverkeer door de Raambuurt niet is gewenst.

Binnen het vastgestelde beleid in de Nota herijking Hoofdwegenstructuur Deventer is de keuze gemaakt voor een evenwichtige benadering van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Vanuit deze benadering is een gefaseerde aanpak vastgesteld van de hoofdwegenstructuur. Hierin ligt de hoogste prioriteit op zowel een verbreding van de A1 (Apeldoorn - Azelo) als een volledige opwaardering van het Hanzetracé (Deventerweg - Amstellaan - Van Oldenielstraat). Na deze maatregelen kan de verkeersfunctie van de

Wilhelminabrug definitief hergewaardeerd worden. De herwaardering geldt ook voor de weg langs de IJssel, waar het Pothoofd onderdeel van uitmaakt.

3.4.4 Visie Binnenstad zuid (2004)

In 2004 is de Visie Binnenstad zuid 'Stad aan de IJssel' vastgesteld. Deze visie geeft een stedenbouwkundige en programmatische visie voor de (middel)lange termijnontwikkeling van het gebied dat loopt van het Muggeplein, de Nieuwe Markt, Het Grote Kerkhof, de Zandpoort, het Sluiskwartier tot aan de Silo aan de Eerste Havenarm. Bedoeling van de Visie is om als referentiekader te fungeren voor projecten in het plangebied. Om het stadsbeeld stapsgewijs, maar op een samenhangende manier te operationaliseren, wordt voor het gebied dat centraal staat in de visie bepleit om:

1. vier nieuwe trekkers in de binnenstad te realiseren;
2. pleinen en openbare ruimte terug te geven aan de stad;
3. openbaar parkeren af te stemmen op een verbeterd verblijfsklimaat in de binnenstad;
4. stadsreparaties uit te voeren en
5. het Sluiskwartier en Silo e.o. te ontwikkelen tot eigentijdse milieus.

Tevens is in de visie ingegaan op de vraag hoe kwaliteiten en kansen in de binnenstad benut en versterkt kunnen worden en hoe kwetsbaarheden en onvolkomenheden te lijf gegaan kunnen worden. Aan de hand van zes thema's is hierbij een koers uitgezet. Het betreft de volgende zes thema's:

1. kernwinkelgebied;
2. openbare ruimte en IJselfront;
3. parkeren;
4. bereikbaarheid per auto;
5. publieke dienstverlening, gemeentelijke huisvesting en bibliotheek;
6. Sluiskwartier en omgeving Silo.

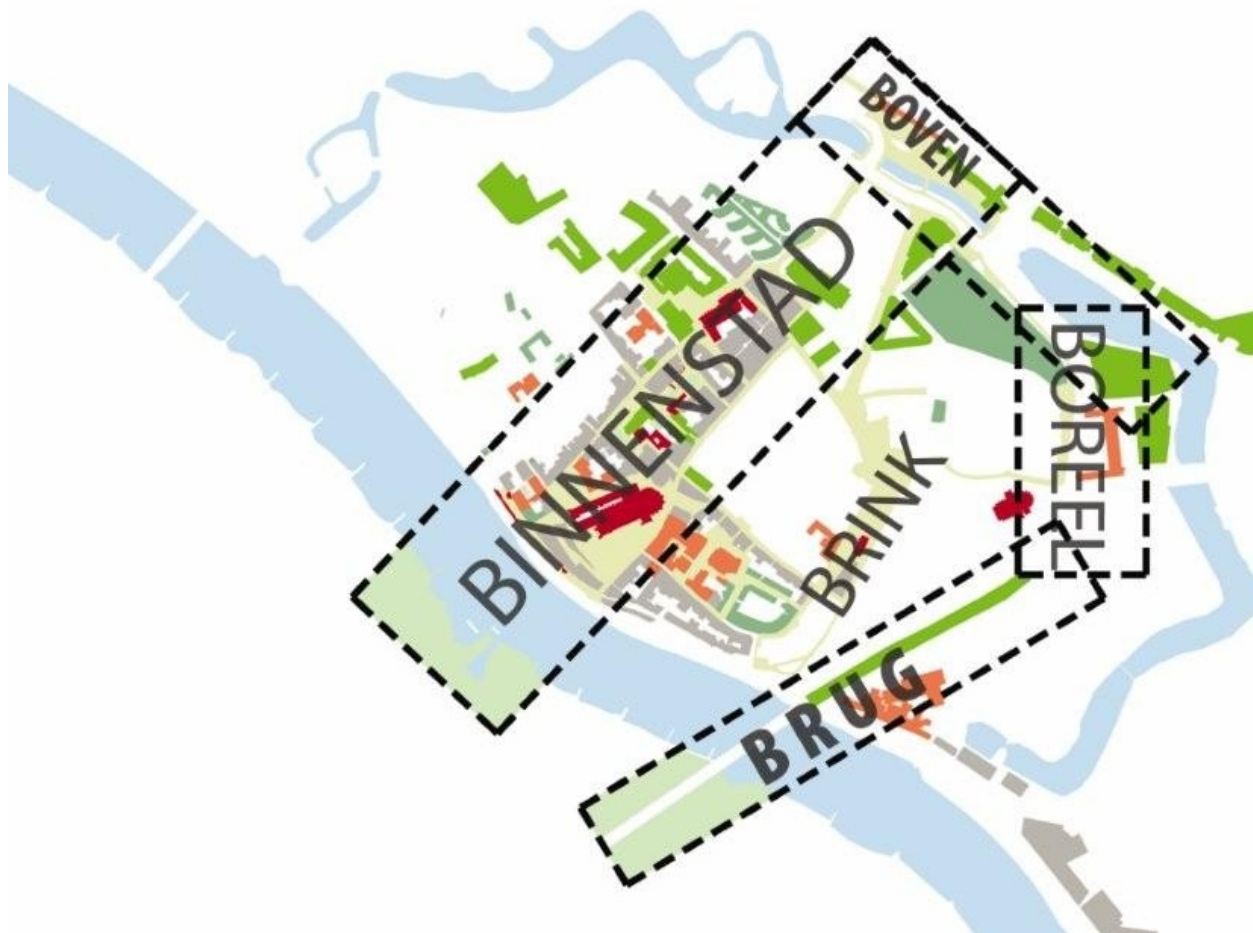
3.4.5 Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad (2010)

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.



Aspecten binnenstad: de 5 B's

3.4.6 Masterplan IJsselfront (2004)

De Deventer binnenstad dankt haar bestaan aan de ligging aan de rivier. Handel drijven, tol vragen, een loswal en havenfaciliteit markeren door de eeuwen heen de relatie tussen de stad en de rivier. Ook in recreatieve zin had de rivier een functie met een oud openluchtwembad, sportvelden en als flaneer- en uitloopgebied. Begin 1900 waren beiden zijden van de stad daartoe verbonden. Oude prenten laten een kwaliteitsgebied zien gelijk aan de trotse binnenstad. Eind jaren negentig van de vorige eeuw was de hoofdfunctie van de Welle nog slechts vooral de doorgang voor automobilisten. Het IJsselhotel en Worplantsoen maakten een vervallen indruk. De camping behoefte renovatie. Aan de stadzijde lag de Pothoofdkade er vervallen bij en dreigde voor de historische kademuur langs de Welle en Onder de Linden eveneens onherstelbaar verval.

Om het tij te keren heeft de gemeenteraad begin 2000 opdracht gegeven te onderzoeken hoe de relatie tussen de stad en rivier weer versterkt kon worden. Het nevendoeel hierbij was om

bezoekers en toeristen aan de stad te binden en langer vast te houden wat naast een maatschappelijk belang ook een economisch belang dient. Daartoe is een masterplan IJsselfront opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in 2004. Dit plan was het kader voor verdere ontwikkeling van het IJsselfront. Het planconcept omvat globaal de versterking van beide oevers waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van historische structuren en gebruik. Inmiddels zijn belangrijke onderdelen uit het plan gefaseerd uitgevoerd of in uitvoering met financiële steun van de provincie Overijssel en Europa. Aan de Worpzijde zijn het Worpplantsoen, het IJsselhotel en de Bolwerkersmolen (of Bolwerksmolen) in oude luister hersteld en is de camping gerenoveerd naar hedendaagse maatstaven. Aan de stadzijde is de hoge kademuur 'Onder de Linden' en de 'Wellekade' gerestaureerd en voorzien van een afmeervoorziening voor de recreatie- en beroepsvaart, de lage Wellekade voorzien van een nieuw plaveisel en de kadebalken vervangen. De Pothoofdkade heeft een nieuwe afmeervoorziening gekregen voor hedendaagse binnenstedelijke bedrijvigheid: toerisme. Het geheel wordt begeleid met een nieuwe sfeervolle aanlichting die het verblijf in de binnenstad in de avonden moet veraangename en verlengen. De laatste fase van uitvoering, de toekomstige verkeersfunctie van de Welle en de herontwikkeling rondom de Wilhelminabrug en het Sluiskwartier moet nog worden opgepakt .

3.4.7 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

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

3.4.8 Visie Duurzaam Deventer 2009

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

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

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor een nieuw milieuprogramma. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd waarvoor extra inzet nodig is:

- klimaat;

- ecologie;
- afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Veel afval dat vrijkomt is eigenlijk geen afval, maar grondstof voor nieuwe producten. In het nieuwe milieubeleid worden voorstellen gedaan om de hoeveelheid restafval terug te brengen en hergebruik van afvalstromen te bevorderen. Van bedrijven en organisaties wordt verwacht dat zij de wijze van produceren, hun producten en diensten meer en meer baseren op het cradle-to-cradle principe. Voor zover van toepassing zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

Bij een grotendeels beheersgericht bestemmingsplan als het onderhavige spelen de hierboven genoemde speerpunten een minder grote rol. Het is ook niet mogelijk om bijvoorbeeld duurzaam materiaalgebruik in een bestemmingsplan af te dwingen. Wel kunnen de hier genoemde speerpunten als aandachtspunt meegegeven worden aan degenen die in het plangebied ontwikkelingen gaan uitvoeren.

3.4.9 Nota Prostitutiebeleid (2000)

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

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

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

Het prostitutiebeleid is erop gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. In het Sluiskwartier zijn, zover bekend, geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig.

Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van seksinrichtingen in het Sluiskwartier specifiek uit.

Hiermee wordt met onderhavig bestemmingsplan uitvoering gegeven aan het prostitutiebeleid.

3.4.10 Groenbeleidsplan (2007)

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

3.4.11 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid,

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

3.4.12 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. In deze nota is het Sluiskwartier aangewezen als 'Jaren '20-30 - tuindorp'. In dit gebiedstype liggen de wijken waarin zowel diversiteit van bebouwing als planmatig ontwikkelde woningbouw voorkomt. Het beleid binnen dit gebiedstype is tweeledig. Enerzijds zijn er wijken met veel diversiteit (zoals de Hoven) en anderzijds bevatten de tuindorpen juist veel samenhang. In de wijken met veel diversiteit is er meer vrijheid voor individuele aanpassingen. Binnen de tuindorpen ligt de nadruk op behoud van het collectieve karakter en de eenheid van de wijk. De samenhang in de tuindorpen kan worden verstoord wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Cultuurhistorie en archeologische verwachting

4.1.1 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

De panden aan Sluisstraat 8-10 zijn de enige beschermde panden in het Sluiskwartier en zijn aangewezen als Rijksmonument.

4.1.2 Archeologische verwachting en selectie

Verreweg het grootste deel van het bestemmingsplangebied heeft een hoge archeologische verwachting. De delen van het gebied waar de grachten van vesting liggen en gelegen hebben, hebben geen archeologische verwachting. De locatie van de Pothoofdsluis heeft een middelhoge verwachting. Om de archeologische waarde te beschermen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. In paragraaf 5.3.3 wordt hierop nader ingegaan.

In onderstaand kaartje zijn de archeologische verwachtingen weergegeven.



Kaart archeologische verwachting

4.1.3 **Cultuurhistorische waarden**

Sinds 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd waarbij bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het verplicht is aan te geven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Het is daarbij de bedoeling dat de cultuurhistorische waarden in het plangebied in kaart worden gebracht, gewaardeerd en eventueel vertaald in planregels. Aangezien dit plangebied onderdeel uitmaakt van de voorgenomen ontwikkeling van het Sluiskwartier, zal de afweging van de cultuurhistorische waarden onderdeel uitmaken van de integrale afweging in het kader van het nog op te stellen ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan.

4.2 **Milieu-aspecten**

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

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

4.2.1 **Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt 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 richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

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

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het huidige Sluiskwartier is te typeren als zo'n functiemengingsgebied. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfhinder. Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de feitelijke bedrijvigheid in het gebied. Het huidige bedrijvenareaal, valt volgens de definities van de VNG onder milieucategorie 1 en 2. De reeds aanwezige bedrijven in het Sluiskwartier worden met dit plan conserverend bestemd.

4.2.2 Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidzone van kracht. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen of de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Indien niet aan de grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. De van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde en maximale hogere grenswaarde zijn afhankelijk van de geluidsbron, het type geluidsgevoelig object en de omgevingsituatie. Bij overschrijding van de maximale hogere grenswaarden dienen geluidsgevoelige ruimtes met dove gevels te worden uitgevoerd of kan op grond van de Interimwet Stad- en Milieubenadering worden besloten om maximale grenswaarden te overschrijden (een zogenaamd stap 3-besluit).

In de navolgende tabel zijn ter illustratie de geluidsnormen voor woningen binnen geluidzones van wegen weergegeven. Binnen het plangebied zijn uiteraard de normen voor binnenstedelijke situaties van toepassing. Binnen geluidzones van industrieterreinen (andere type geluidsbron) en voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen (ander type geluidsgevoelig object) gelden andere normen.

Situatie	Voorkeursgrenswaarde	Uiterste grenswaarde	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
Bestaande weg			
nieuwe woning in stedelijk gebied	48 dB	63 dB	33 dB

vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied	48 dB	68 dB	33 dB
Nieuwe weg			
nieuwe woning in stedelijk gebied	48 dB	58 dB	33 dB
bestaande woning (aanwezig of in aanbouw) in stedelijk gebied	48 dB	63 dB	33 dB

Wegverkeerslawai

In het conserverend bestemmingsplan Sluiskwartier wordt niet voorzien in de bouw van nieuwe woningen. De geluidsbelastingen van de betrokken zoneplichtige wegen zijn ontleend aan de informatie zoals die in de verkeersmilieukaart (VMK) is opgenomen. Met gebruikmaking van standaardrekenmethode I zijn de geluidsniveaus (in vrije veld situatie) berekend. Voor de berekeningen is uitgegaan van een wegdekverharding van dicht asfaltbeton. In het plangebied loopt een aantal buurtstraten. De buurtstraten hebben een snelheidsregime van 30 km/u en zijn daarmee formeel niet zoneplichtig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Om in het kader van zorgvuldige planvorming tot een goed onderbouwd besluit te komen zijn de geluidscontouren van de wegen met een snelheid van 30 km/u eveneens in beeld gebracht.

In de navolgende kaart zijn de resultaten voor de geluidsberekeningen opgenomen. Hierbij zijn de geluidsbelastingen gereduceerd met 5 dB ex artikel 110g Wgh.



Geluidsbelasting langs de wegen, planjaar 2020

Bestaande situaties

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

aanmerking die in 1986 ten gevolge van het geluidaspect railverkeer een te hoge geluidbelasting ondervonden.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van geluidsgezoneerde industrieterreinen of andere grote lawaaimakers. Om deze reden, en gezien het feit dat dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (i.c. nieuwe woningen, scholen, etc.) mogelijk maakt zijn op dit punt geen akoestisch relevante zaken te melden.

4.2.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval. Bij bodemverontreinigingen groter dan 25 m³ en grondwaterverontreinigingen groter dan 100 m³ is er sprake van een urgent saneringsgeval. Bij verontreinigingen kleiner dan deze omvang, kan het bevoegd gezag zelf een afweging maken. Daarbij dient zij uiteraard de gevoeligheid van het toekomstig functiegebruik te betrekken.

Verdachte activiteiten

Op basis van historische gegevens is bekend dat er in het plangebied "Sluiskwartier" vergunningen zijn verleend en verdachte locaties aanwezig zijn. Informatie over historische gegevens is te raadplegen via de milieuatlas van de gemeente Deventer (<http://www.deventer.nl/bewoners/leefomgeving/milieu/milieuatlas-1>).

Bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen, grondtransacties, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Binnen het gehele gebied is in 2004 een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied is sprake van drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarvan 2 urgent als gevolg van aanwezige risico's. De ernstige en urgente gevallen bevinden zich ter plaatse van de achterzijde Sluisstraat 6 (automuseum) en Pothoofd 127. De andere ernstige verontreiniging betreft de toplaag van deelgebied III. De verontreinigings situatie is samengevat en vastgelegd in een beschikking Wet bodembescherming (gemeente Deventer, 22 september 2004, kenmerk RMW/MIL/04.17081). De beschikking is als bijlage opgenomen.

In 2008 zijn aanvullende onderzoeken gedaan ter plaatse van de deellocaties achterzijde Sluisstraat 6 en Pothoofd 127. Op basis van deze onderzoeken lijken er geen risico's als gevolg van de aanwezige verontreinigingen aanwezig te zijn. Dit is niet vastgelegd in een (aangepaste) beschikking.

Op het overige terrein zijn maximaal licht tot matig verhoogde gehalten aangetoond die geen aanleiding vormen voor verder onderzoek.

Conclusie

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het gebied "Sluiskwartier" vormen, mede op basis van de aanvullende onderzoeken in 2008, geen belemmering voor de huidige bestemming.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen/bestemmingen is minimaal een historisch onderzoek nodig. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 nodig. Uit het onderzoek blijkt of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn. Bij een nieuwe ontwikkeling/bestemming ter plaatse van de aanwezige ernstige verontreinigingen is een saneringsplan nodig. In dit plan wordt aangegeven hoe de locatie geschikt wordt gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling/bestemming.

Voorafgaand aan nieuwbouw kan in het kader van het Bouwbesluit nodig zijn om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader 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 ministeriele regelingen. Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn hiermee vervangen.

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

Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk de volgende normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- plandrempel jaargemiddelde concentratie NO₂ (44 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ (maximaal 35 dagen per jaar).

Onderzoek en resultaten

Om te kunnen vaststellen of wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet luchtkwaliteit is de Verkeersmilieukaart (VMK) geraadpleegd. Met dit rekeninstrument worden de effecten van het

gemotoriseerd verkeer op de geluids- en luchtkwaliteit langs de wegen vastgesteld.

De luchtkwaliteit is berekend op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2011 en 2020, de emissieparameters en achtergrondprognoses zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden zoals die nu en vanaf 2010 gelden.

De berekeningen naar de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) zijn uitgevoerd op 10 meter uit de wegas. In onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties - verdeeld in verschillende klassen - opgenomen.

Naar aanleiding van de rekenresultaten kan voor het bestemmingsplan Sluiskwartier het volgende worden opgemerkt.

Resultaten stikstofdioxide (NO₂)

Uit de rekenresultaten blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ niet wordt overschreden. Daarnaast blijkt dat de jaargemiddelde concentratie in de onderzochte prognosejaren beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ blijft.

Resultaten fijn stof (PM₁₀)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat langs alle onderzochte wegen de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van 40 µg/m³ wordt overschreden. Het aantal dagen dat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het uurgemiddelde van 50 µg/m³ blijft ruim beneden de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

Conclusie

In het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan Sluiskwartier heeft voor het aspect luchtkwaliteit een onderzoek plaatsgevonden. Hierbij is onderzoek gedaan naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De concentraties van voornoemde stoffen in het conserverend bestemmingsplan Sluiskwartier blijven ruim beneden de grenswaarden zoals die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan aan de normen.

4.2.5 Externe veiligheid

Rivier de IJssel, vervoersas met gevaarlijke stoffen

Over de rivier de IJssel vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. De IJssel maakt deel uit van een vervoersnetwerk voor gevaarlijke stoffen over water, beschreven in het definitief ontwerp Basisnet water.

Voor het Basisnet water zijn risicoberekeningen opgesteld. Daaruit blijkt dat voor de binnenvaart tot 2030 met alle denkbare ontwikkelingen er geen PR 10-6 contour op de oever terecht komt en dat nergens de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden.

In het definitief ontwerp basisnet water zijn enkele begrippen geïntroduceerd waaraan getoetst moet worden. Dit zijn de begrippen waterlijn en het plasbrandaandachtsgebied.

De waterlijn wordt gedefinieerd als de grenslijn die wordt bepaald door de waterstand die meestal aanwezig is of die met enige regelmaat optreedt. Voor de IJssel met de sterk wisselende waterstanden is dit de waterstand die maximaal 50 dagen per jaar wordt

overschreden. Deze waterlijn geldt als begrenzing van de maximale ruimte die de PR 10-6 contour mag innemen. Vanaf die waterlijn wordt een plasbrandaandachtsgebied gedefinieerd. In geval van de IJssel wordt daarbovenop het winterbed van de rivier als plasbrandaandachtsgebied gedefinieerd.

De ruimte binnen de waterlijnen gelden als groeiruimte voor de PR 10-6 ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water. Binnen die waterlijnen mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gevestigd.

Binnen het plangebied bevinden zich geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de waterlijn en er wordt ook niet in vestiging van die objecten voorzien.

Een plasbrand op de IJssel is moeilijk te bestrijden. Bestrijding van een dergelijke brand vindt plaats met blusschuim. Op een snelstromende IJssel waarbij de brandende vloeistof zich breeduit kan verspreiden is met blusschuim nauwelijks bestrijdbaar. Ook de bereikbaarheid is moeilijk door de snelle verplaatsing en de slechte bereikbaarheid van de IJsseloevers. Bestrijding zal plaatsvinden daar waar de plasbrand de oever bereikt.

4.2.6 Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving zijn een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, maar ligt daar wel dichtbij. Aan de overkant van de IJssel bevindt zich een Vogelrichtlijngebied. Het gebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Het is onbekend welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. De groenstructuren worden naar verwachting gebruikt door vogels en kleine zoogdieren. In de kademuren langs de IJssel kunnen zich waardevolle muurplanten bevinden. Gezien het stedelijke karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden verder redelijk beperkt zijn.

Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Flora- en faunawet. Voorafgaand aan grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen dient dan ook een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten plaats te vinden, om duidelijkheid te verkrijgen in het voorkomen van de beschermde soorten.

4.3 Leidingen en kabels

Er bevindt zich in het plangebied een ondergrondse waterleiding. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen zijn dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen opgenomen.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.3 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

4.4.2 Grondwater

Het gebied rondom Deventer kan geologisch en geohydrologisch gezien worden opgedeeld in afzettingen van rivierzand (waterdoorlatend) aan beide kanten van het IJsseldal en kleiafzettingen in het IJsseldal (slecht waterdoorlatend).

Het aanwezige rivierzand vormt het eerste en tweede watervoerend pakket, die aan de onderzijde wordt begrensd door kleiige en venige afzettingen van de formatie van Drenthe (vanaf circa 30 m-mv). Het eerste watervoerende pakket (formatie van Twente, tot circa 10 m-mv) is opgebouwd uit fijne tot grove zanden en het tweede watervoerende pakket (formatie van Kreftenheye, tot circa 30 m-mv) uit grofzandige afzettingen. Beide watervoerende pakketten vormen ter hoogte van Deventer één geheel. Afstroming van grondwater vindt plaats vanuit het westen en oosten naar de IJssel toe, die een drainerende functie heeft. Onder de formatie van Drenthe bevindt zich het derde watervoerende pakket, tussen NAP - 70 m en NAP - 200,00 m, dat gevoed wordt vanuit de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug. Zowel uit het tweede als uit het derde pakket wordt grondwater gewonnen voor drinkwater en industriële doeleinden.

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Voor meer informatie kan worden gekeken op de internetsite van de provincie Overijssel: http://www.overijssel.nl/thema's/water/watergebruik/item_125728.

Om deze gronden te beschermen zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning (zie ook paragraaf 5.3.4 onder artikel 20).

4.4.3 Oppervlaktewater

Het belangrijkste oppervlaktewater in het plangebied is de Buitengracht. De Buitengracht heeft met name een bergende en sierfunctie. Het waterpeil in de Buitengracht heeft verschillende peilgebieden. In het plangebied wordt een peil gehanteerd tussen NAP +5,60 en +5,80 m, wat dus aanmerkelijk hoger is dan de heersende grondwaterstand. Hierdoor infiltreert in beperkte mate water in de bodem. Om de gracht op peil te houden wordt water ingelaten van het Overijssels Kanaal, die ten oosten van het plangebied ligt. Dit betreft IJsselwater dat via de havens binnenkomt.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt de IJssel, die onder normale omstandigheden een drainerende werking heeft.

4.4.4 Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

Op het moment dat er nieuwe ontwikkelingen plaats vinden is uitgangspunt van de gemeente en het waterschap dat zo mogelijk het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel en het regenwater van schone verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd of geborgen in bijvoorbeeld een vijver of watergang. Bij nieuwbouw en/of herstructurering moet ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater voldoende berging worden gerealiseerd. Hierdoor vermindert het aantal overstorten en de afvoer van schoon regenwater naar de zuivering wordt beperkt.

Om vervuiling van water en bodem te voorkomen, moet het gebruik van uitlogende materialen vermeden worden. Onderzocht moet worden of en hoeveel schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, hoeveel kan worden geborgen in bergingsvijvers of ander oppervlaktewater.

4.4.5 Afvalwater

Het oorspronkelijk rioolstelsel in het gebied is een zogenaamd gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen, in één buizenstelsel, worden afgevoerd naar de aan de Roland Holstlaan gelegen zuiveringsinstallatie (via gemalen en een persleidingensysteem). Bij zeer hevige regenval kan het riool dit niet verwerken, waardoor water via riooloverstorten wordt geloosd op oppervlaktewater. In uitzonderlijke situatie zal er ook water op straat komen te staan.

4.4.6 Waterkering

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Groot Salland noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. De beschermingszone van de waterkering is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

4.4.7 Beschermingszone hoofdwatgang

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

4.4.8 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland, een gebied dat minder snel en ondiep onderloopt. Dit houdt in dat het een gebied betreft met risico op overstroming. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparaagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden. De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen. Voor 2015 zullen in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer worden uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect hebben.

In de omgevingsverordening van de provincie Overijssel is bepaald dat binnen een dijkkringgebied alleen grootschalige ontwikkelingen mogen plaatsvinden als in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

In dit specifieke geval is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Ten opzichte van de reeds bestaande situatie verandert er weinig. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het plan heeft dan ook geen gevolgen ten aanzien van de waterveiligheid.

4.5 Verkeer en parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

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

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

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

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

Bouwperceel

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

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de

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

Woning

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

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

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

Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening: Artikel 3

Aan de voorzijde van Pothoofd 111 is de nutsvoorziening als zodanig bestemd.

Bestemming Bedrijventerrein: Artikel 4

Het gebied centraal gelegen in het Sluiskwartier heeft de bestemming Bedrijventerrein gekregen. Hierbij is de regeling uit het huidige bestemmingsplan zo veel mogelijk overgenomen. Dit betekent dat zijn toegestaan: bedrijven die in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, verkeer en energie- en watervoorziening, daarbij inbegrepen laboratoria, bedrijfsgarages, magazijnen e.d., alsmede kantoren en

ontspanningsgebouwen behorende bij een op deze gronden gevestigde inrichting of bedrijf. Technisch onderwijs en vakopleiding of voor medische en sociale verzorging ten dienste van op deze gronden gevestigde bedrijven en instellingen. Per bedrijf is ten hoogste een bedrijfswoning toegestaan.

Bestemming Detailhandel: Artikel 5

De tapijtwinkel aan het Pothoofd 105-109 is bestemd voor detailhandel. In het pand mag ook worden gewoond.

Bestemming Groen: Artikel 6

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

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m². Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Tenslotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels.

Bestemming Kantoor: Artikel 7

Het advocatenkantoor aan de Sluisstraat 16 is bestemd als kantoor. Er is maximaal een dienstwoning toegestaan.

Verkeer: Artikel 8 / Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 10

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

Bestemming Verkeer - Parkeerterrein: Artikel 9

Deze bestemming heeft betrekking op een deel van het zelfstandige parkeerterreinen onder de Wilhelminabrug.

Bestemming Water: Artikel 11

De Buitengracht is bestemd tot Water. De binnen het plangebied gelegen woonschepen zijn binnen deze bestemming aangeduid als 'woonschepenligplaats'.

Bestemming Wonen: Artikel 12

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

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

Bestemming Wonen - Gestapeld: Artikel 13

De in het plangebied voorkomende woningen die in meerdere lagen zijn gebouwd, zijn bestemd als Wonen - Gestapeld.

De maatvoering van een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de betreffende planregels. Ook binnen deze bestemming is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan en is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning (zie de bestemming Wonen).

Dubbelbestemmingen

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

- Leiding - Water: Artikel 14

De waterleiding in de Sluisstraat is via een dubbelbestemming beschermd tegen ingrepen en bebouwing.

- Waterstaat - Waterkering: Artikel 16

De waterkerende dijk met het voorland aan de zuidzijde van het plangebied, inclusief de gronden die een waterstaatkundige functie hebben en nog niet bebouwd zijn, hebben de dubbelbestemming '*Waterstaat - Waterkering*' gekregen. De bestemming is naast de andere daar geldende bestemmingen gericht op de instandhouding van de dijk.

De primaire functie van de gronden met deze bestemming is die van waterkering. Ter bescherming van de waterkerende functie van deze gronden is binnen deze bestemming het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het ophogen en afgraven van de gronden en/of het daarop aanbrengen van beplanting(en). Daarbij zijn deze gronden ook bestemd voor het verkeer te water, waardoor meergelegenheden, kades e.d. zijn toegestaan.

- Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied: Artikel 15

In de gebieden binnen het bestemmingsplangebied met een hoge archeologische verwachting, kunnen resten uit alle perioden, maar met name uit de middeleeuwen en nieuwe tijd, verwacht worden. Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

In de planregels is vastgelegd dat bij ingrepen met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch rapport kan worden verlangd. Hieronder zal worden uitgelegd waarom voor deze grenzen is gekozen.

De diepte van 50 cm is gekozen, omdat dit in de meeste gevallen de diepte van de bouwvoor is. In de bouwvoor is de bodem volledig verstoord door grondbewerking of de aanleg van bestrating en eventuele kabels en leidingen.

In de Monumentenwet is een oppervlakte van 100 m² aangegeven als ondergrens. Bodemverstoringen die kleiner zijn dan deze oppervlakte worden uitgezonderd van archeologische verplichtingen. Gemeenten zijn vrij om deze ondergrens in verordeningen of bestemmingsplannen aan te passen. Voor gebieden buiten de historische binnenstad is deze 100 m² echter een redelijke grens. In een ontgraving met een oppervlakte kleiner dan 100 m² is de waarneembaarheid van archeologische sporen in de meeste gevallen niet duidelijk genoeg en zijn uit de waargenomen sporen lastig structuren aan te wijzen. Daardoor wegen de kosten van archeologisch onderzoek niet op tegen de informatie die uit de ontgraving te halen is. In ontgravingen vanaf 100 m² zijn sporen en structuren duidelijker waarneembaar en kan relatief meer informatie worden gedocumenteerd. Door de ondergrens op 100 m² te leggen, worden vooral kleine particuliere initiatieven ontzien.

In de meeste gevallen zal ook bij een oppervlakte van 100-200 m² geen archeologisch onderzoek worden gevraagd. Alleen wanneer de ingreep zal plaatsvinden in de directe omgeving van een archeologische vindplaats, zal enige vorm van archeologisch onderzoek worden gevraagd. Doordat het om een bekende vindplaats gaat, is de kans op het aantreffen van relevante sporen groter.

De informatiedichtheid en -waarde zijn ten opzichte van de kosten van een volledig archeologisch onderzoek te klein om voor oppervlakten van 100-200 m² een volledig onderzoek te eisen. Daarom zal geen volledig archeologisch onderzoek worden opgezet, maar kan worden volstaan met een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd.

Wanneer een oppervlakte van 200 m² of meer zal worden verstoord zal in de meeste gevallen wel een volledig archeologisch onderzoek worden opgezet.

Locaties zonder dubbelbestemming archeologie

In de delen van het bestemmingsplangebied geen archeologische verwachting hebben, is de kans op het aantreffen van archeologische klein. Deze gebieden worden daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen met een archeologische dubbelbestemming.

5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 17: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 18: Algemene bouwregels

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

Artikel 19: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Artikel 20: 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.

Artikel 21: Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 22: Algemene wijzigingsregels

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

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Artikel 23: Overgangsrecht

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

Artikel 24: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 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 § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 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 betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan voor de reeds aanwezige functies. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan en blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan Sluiskwartier 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. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit te bestemmingsplan worden de huidige bestemmingsplannen en/of het feitelijk gebruik bestemd en er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is afgezien van het bieden van inspraak en kan iedereen direct formeel reageren op het ontwerp-bestemmingsplan door het indienen van een zienswijze.

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

Het waterschap Groot Salland is verzocht te reageren op het concept-ontwerp-bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie is de toelichting op het plan op een aantal punten aangepast en voor het overige kan het waterschap instemmen met het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beschikking Wet Bodembeschikking

Kenmerk : RMW/MIL/04.17081
Contactpersoon : De heer F.T. Harterink
Onderwerp : Wet bodembescherming
 Beschikking op NO en SP
 Sluisstraat e.o te Deventer,
 OV015000121

Deventer,
Telefoon : 0570-69 39 94
Faxnummer : 0570-69 30 04
Bijlage : - kadastrale tekening +
 contour

22 SEP 2004

WET BODEMBESCHERMING

Beschikking

Aanvraag

Op 2 augustus 2004 hebben wij een melding ingevolge artikel 28 van de Wet bodembescherming (hierna: Wbb) ontvangen van Projectbureau Grachtengordel te Deventer. Het betreft een voornemen tot saneren, verminderen of verplaatsen van bodemverontreiniging ter plaatse van de Sluisstraat e.o. te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, kadastrumnummers 7235, 10778, 10781 t/m 10784, 10823, 10894 t/m 10896, 10936, 10942, 10970, 11020, 11064, 11065, 11120 t/m 11122, 11447, 11448, 11697 (perceeloppervlakte van in totaal 1,6 ha). Tevens is, ingevolge artikel 39 van de Wbb, een verzoek gedaan om instemming met het saneringsplan en aanvullingen op het saneringsplan.

Rapportages

Bij deze melding zijn de volgende rapportages overgelegd:

1. Nader bodemonderzoek plangebied Sluisstraat e.o. te Deventer Witteveen+Bos rapportnr. Dv840-1/achh/002, 2 maart 2004;
2. Saneringsplan plangebied Sluisstraat e.o. te Deventer Witteveen+Bos rapportnr. Dv840-2/posm/004, 29 juli 2004;
3. Aanvullingen saneringsplan Sluisstraat e.o. Witteveen+Bos rapportnr. DV840.2, 2 september 2004.

Procedure

1. De ontvankelijke melding is overeenkomstig de bepalingen in de Wbb en de Verordening Bodembescherming Deventer behandeld.
2. Overeenkomstig de desbetreffende bepalingen in de Wbb zijn de betrokken overheidsorganen op de hoogte gesteld van het verzoek.

Inspraak

De ontwerpbeschikking heeft met bijbehorende (aanvullende) stukken van 11 augustus 2004 tot en met 22 september 2004 ter inzage gelegen in het Gemeentelijk Informatiecentrum, Burseplein 20 te Deventer. Gedurende deze periode is door onderstaande belanghebbenden van de mogelijkheid gebruik gemaakt om zienswijzen op de conceptbeschikking in te dienen:

- W.D.Bouma/B.H.J. Warbroek (ontvangstdatum 17 augustus 2004);
- Witteveen+Bos, namens de gemeente Deventer, projectbureau Grachtengordel (ontvangstdatum 20 augustus 2004).

Op dinsdag 19 augustus 2004 is de heer Van Houten van Witteveen+Bos in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze mondeling toe te lichten.

Zienswijzen

De door W.D. Bouma/B.H.J. Warbroek ingediende zienswijze wordt als volgt samengevat:

– 1. Termijn waarop wordt gestart met de bodemsanering

Uit de door W.D. Bouma/B.H.J. Warbroek ingebrachte zienswijze blijkt dat zij het niet eens zijn met het feit dat Projectbureau Grachtengordel vooruitlopend op de herinrichting van het gebied voor het einde van 2004 wil starten met de bodemsanering. Aangezien uit de rapportages van Witteveen+Bos niet blijkt dat sprake is van een acute noodzaak om direct (oktober-november 2004) te starten met de sanering, wordt verzocht de sanering op te schorten totdat definitief duidelijk is wat de toekomstige functie van het gebied wordt.

2. Sloop Automuseum

Uit de ingebrachte zienswijzen blijkt dat W.D. Bouma/B.H.J. Warbroek willen voorkomen dat het pand van het Automuseum als gevolg van een bodemsanering onnodig vroeg wordt gesloopt en op de plek van dit karakteristieke pand een braakliggend terrein achterblijft dat niet direct een andere bestemming krijgt.

De namens de gemeente Deventer door Witteveen+Bos ingediende zienswijze wordt als volgt samengevat:

3. Saneringsdoelstelling

Door Witteveen+Bos is namens de gemeente Deventer aangegeven dat de ontwikkelingsplannen voor het gebied nog in het stadium van studie verkeren. Hierdoor is de vraag ontstaan of sanering tot BGW-I, op dit moment, de meest kosteneffectieve, sobere en doelmatige oplossing is. Mogelijk kan in de toekomst worden voestaan met een soberder saneringsdoelstelling, wat mogelijk financieel positiever uitvalt.

Concreet wordt voorgesteld de saneringsdoelstelling voor deellocatie A te handhaven. Voor de overige deellocaties zal te zijner tijd een passende saneringsdoelstelling en –aanpak worden vastgesteld, welke aansluit op de herontwikkeling van het gebied.

4. Termijn waarop wordt gestart met de bodemsanering

Uit de door Witteveen+Bos namens de gemeente Deventer ingebrachte zienswijze blijkt dat de in het saneringsplan voorgestelde aanpak te voortvarend is. Het voortvarende karakter van de saneringsaanpak was onder andere ingegeven door de aanname dat het grondwater in het gebied in oktober nog laag zal staan. Dit blijkt echter niet het geval te zijn, waardoor forse bemalingswerkzaamheden en civieltechnische voorzieningen moeten worden uitgevoerd. Naast onvoorziene kosten geeft dit civieltechnisch risico's aan de bebouwing.

In de omgeving van het plangebied wordt binnenkort gestart met de aanleg van een parkeergarage onder de Wilhelminabrug. Als gevolg van deze aanleg zal het noordelijke deel van het gebied (deellocaties C, D en G) een lange tijd onbereikbaar zijn voor saneringswerkzaamheden. Dit staat uitvoering van de deellocaties C, D en G in de weg. Tevens is het op dit moment niet mogelijk om de tanks 1 t/m 3 te verwijderen.

Bovenstaande redenen in ogenschouw nemend wordt, in afwijking op het saneringsplan, een gefaseerde uitvoering voorzien, waarbij de planning in concreto als volgt is:

- aanpak deelgebied A: oktober-november 2004;
- verwijdering tanks 12 en 13: oktober-november 2004;
- aanpak deelgebieden B t/m G en verwijderen tanks 1 t/m 3: tijdens herontwikkeling, over enkele jaren, maar in ieder geval voor 2010.

Overwegingen omtrent de zienswijzen

Ad. 1

Met de door Witteveen+Bos ingebrachte aanvullingen op het saneringsplan (DV840.2 d.d. 2 september 2004) wordt tegemoet gekomen aan het verzoek om de bodemsanering ter plaatse van de deellocaties O, B t/m E en G en verwijdering van tanks 1 t/m 3 uit te stellen en tijdens de

herontwikkeling uit te voeren. Te zijner tijd zal voor de betreffende deellocaties een saneringsdoelstelling en saneringsaanpak worden geformuleerd (gefaseerde sanering). Voor genoemde deellocaties dient een nieuw saneringsplan (deellocaties O en F) en/of een plan van aanpak (deellocaties B t/m E en G) te worden opgesteld. De saneringsdoelstelling en het saneringstijdstip voor deellocatie A blijven wel gehandhaafd. Tevens blijft het saneringstijdstip voor deellocatie F gehandhaafd.

In onderhavig specifiek geval van ernstige bodemverontreiniging houdt de gemeente Deventer, op grond van bovenstaande, vast aan het in de ontwerpbeschikking vastgestelde saneringstijdstip voor de deellocaties A en F. Met de sanering dient binnen 4 jaar na afgifte van deze beschikking (voor 1 oktober 2008) gestart te worden. Voor de niet ernstige en/of niet urgente gevallen van bodemverontreiniging is geen saneringstijdstip vastgesteld. Voor de betreffende deellocaties (O, B t/m E en G) dient voorafgaand aan de daadwerkelijke saneringswerkzaamheden een nieuw saneringsplan (deellocatie O) en/of een plan van aanpak (deellocaties B t/m E en G) te worden opgesteld, waarop door het bevoegd gezag Wbb een beschikking wordt afgegeven of waarmee door het bevoegd gezag Wbb wordt ingestemd.

Ad. 2

Voor beoordeling van zienswijzen die betrekking hebben op de sloop van het Automuseum is de afdeling Milieu niet bevoegd. In deze beschikking wordt enkel vastgesteld of sprake is van ernstige en/of urgente bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming en of kan worden ingestemd met het saneringsplan.

Ad. 3

Als gevolg van de door Witteveen+Bos in haar zienswijze voorgestelde wijzigingen in de saneringsaanpak bestaat voor de deellocaties O en B t/m G in de toekomst geen zekerheid omtrent de saneringsdoelstelling/terugsaneerwaarden. Met de door Witteveen+Bos ingebrachte aanvullingen op het saneringplan (DV840.2 d.d. 2 september 2004) wordt de weg vrijgemaakt om in een nieuw saneringsplan actuele saneringsdoelstellingen te formuleren.

Ad. 4

Met de door Witteveen+Bos ingebrachte aanvullingen op het saneringplan (DV840.2 d.d. 2 september 2004) wordt de saneringsdoelstelling en uitwerking van de sanering voor deellocaties O en B t/m G ingetrokken. Het saneringstijdstip voor deellocatie F wordt wel gehandhaafd. Voor de deellocaties O, B t/m E en G wordt voorafgaand aan de daadwerkelijke sanering een nieuw saneringsplan/plan van aanpak opgesteld waarin tevens de saneringdoelstellingen worden verwoord. Voor deellocatie F dient uiterlijk in 2008 een nieuw saneringsplan met doelstellingen te worden opgesteld en ingediend. Met de daadwerkelijke sanering van deellocatie F dient een aanvang te zijn gemaakt voor 1 oktober 2008.

Overwegingen

1. Verontreinigingssituatie

Uit de bij de melding verstrekte onderzoeksrapportage(s) is ons gebleken dat er sprake is van de volgende verontreinigingssituatie (alleen sterke verontreinigingen, groter dan de interventiewaarde):

Deelgebied	Medium	Stof	Diepte (m -MV)	Volume (in m ³)	Oppervlakte (In m ²)	
A	Achterzijde Automuseum	grond	Minerale olie	0,6-5,8	200	70
		grondwater	Minerale olie	4,0-6,0	10	20
E	Pothoofd 115-117	grond	Minerale olie	2,0-3,0	5	<10
F	Pothoofd 127	grond	Minerale olie, xylenen	0-4,5	75	15
O	Toplaag deelgebied III	grond	Zware metalen, PAK, minerale olie + aromaten	0-1,0/1,2	825	1.650

2. Gevalsdefinitie

In artikel 1 van de Wbb wordt een geval van bodemverontreiniging als volgt omschreven: "Geval van verontreiniging of dreigende verontreiniging van de bodem dat betrekking heeft op grondgebieden die vanwege verontreiniging, de oorzaak of de gevolgen daarvan in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met elkaar samenhangen".

Op deze locatie is sprake van drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging, te weten:

- A. Achterzijde automuseum: geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de vaste bodem.
- F. Pothoofd 127: geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten in de vaste bodem.
- O. Toplaag deelgebied III: geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK, minerale olie en/of aromaten in de bovenste meter van de vaste bodem. Deze grondverontreiniging maakt vermoedelijk deel uit van de historische diffuse verontreinigingen die aangetroffen worden in de binnenstad van Deventer.

Voor de sterke verontreinigingen in de grond bestaat weliswaar een ruimtelijke en organisatorische samenhang, maar ontbreekt een technische samenhang. Op basis hiervan concluderen wij dat in onderhavige situatie voor de locatie sprake is van drie gevallen (geval A, F en O) van bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 1 van de Wbb.

Per geval wordt voor meer dan 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater de interventiewaarde(n) overschreden. Op basis hiervan concluderen wij dat er sprake is van drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wbb.

3. Urgentie- en tijdstipbepaling

Als vastgesteld is dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en van saneringsurgentie, dient het tijdstip van de aanvang van de sanering te worden vastgesteld. De tijdstipbepaling is vastgelegd in de 'Circulaire bepaling saneringstijdstip voor gevallen van ernstige verontreiniging waarvoor sanering urgent is' (VROM kenmerk 1997/DBO/97080352, 18 februari 1997). Het tijdstip is afhankelijk van milieuhygiënische en maatschappelijke criteria. Op basis van milieuhygiënische criteria (actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's) wordt een indeling in de volgende categorieën gemaakt:

- categorie 1: start sanering ≤ 4 jaar na afgeven beschikking ernst en urgentie.
- categorie 2: start sanering > 4 jaar en ≤ 10 jaar na afgeven beschikking ernst en urgentie.
- categorie 3: start sanering > 10 jaar na afgeven beschikking ernst en urgentie, maar voor 2015.

Vaststelling van het definitieve tijdstip binnen een categorie vindt plaats op basis van maatschappelijke criteria.

Geval A. Achterzijde automuseum: geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de vaste bodem.

Ten aanzien van de urgentie van het onderhavige geval van ernstige verontreiniging kan worden gesteld dat er bij het huidige gebruik van het terrein, te weten braakliggend en bedrijfsterrein, actuele risico's zijn voor de mens of het milieu. Er is geen sprake van een actueel ecologisch en/of verspreidingsrisico. Dit geval is derhalve urgent in de zin van artikel 37 Wbb. Dit houdt in dat binnen vier jaar na het nemen van de beschikking, dus uiterlijk **1 oktober 2008**, een aanvang dient te zijn gemaakt met de sanering.

Geval F. Pothoofd 127: geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten in de vaste bodem.

Ten aanzien van de urgentie van het onderhavige geval van ernstige verontreiniging kan worden gesteld dat er bij het huidige gebruik van het terrein, te weten braakliggend en bedrijfsterrein, actuele risico's zijn voor de mens of het milieu. Er is geen sprake van een actueel ecologisch en/of verspreidingsrisico. Dit geval is derhalve urgent in de zin van artikel 37 Wbb. Dit houdt in dat binnen vier jaar na het nemen van de beschikking, dus uiterlijk **1 oktober 2008**, een aanvang dient te zijn gemaakt met de sanering.

Geval O. Toplaag deelgebied III: geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK, minerale olie en/of aromaten in de bovenste meter van de vaste bodem.

Ten aanzien van de urgentie van het onderhavige geval van ernstige verontreiniging kan worden gesteld dat er bij het huidige gebruik van het terrein, te weten braakliggend, woningbouw en/of bedrijfsterrein geen actuele risico's zijn voor de mens of het milieu. Tevens is er geen sprake van een actueel verspreidingsrisico. Dit geval is derhalve niet urgent in de zin van artikel 37 Wbb.

De sterk verontreinigde toplaag van deelgebied III en de matige verontreiniging met zware metalen en PAK van de bovengrond van het resterende gebied is niet uitgewerkt in het saneringsplan en maakt derhalve geen onderdeel uit van onderhavige beschikking. Tijdens de herontwikkeling van het gebied zal deze toplaag waarschijnlijk functioneel gesaneerd worden, e.e.a. afhankelijk van de geplande herontwikkeling. Voor de sanering van deze toplaag dient een beschikking aangevraagd te worden.

4. Saneringsdoelstelling

De definitieve bestemming van het gebied Sluisstraat e.o. is (nog) niet bekend. Vooruitlopend op de herinrichting zal gestart worden met de bodemsanering van geval A. Doelstelling van de sanering van geval A is:

- het multifunctioneel saneren van de mobiele verontreinigingen met minerale olie en de nog aanwezige ondergrondse tank.

Voor de gevallen F en O, de mobiele verontreinigingen boven de interventiewaarde en immobiele verontreinigingen boven de bodemgebruikswaarden zijn voorsnog geen sanerende maatregelen voorgesteld. Voorafgaand aan de definitieve herinrichting van het plangebied (geval O en deellocaties B, C, D, E en G), respectievelijk voor 1 oktober 2008 (geval F) wordt voor deze gevallen/deellocaties een nieuw saneringsplan/plan van aanpak opgesteld. Voor de sanering van deze gevallen/deellocaties dient tevens een beschikking aangevraagd te worden of goedkeuring op het plan van aanpak te worden verkregen.

Besluit

Gelet op het vorenstaande en het bepaalde in de Wbb, zijn wij voornemens vast te stellen dat sprake is van:

1. DRIE GEVALLEN VAN ERNSTIGE BODEMVERONTREINIGING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 29 VAN DE WET BODEMBESCHERMING.
2. TWEE URGENTE GEVALLEN EN EEN NIET-URGENT GEVAL VAN BODEMVERONTREINIGING WAARBIJ CONFORM ARTIKEL 37 VAN DE WET BODEMBESCHERMING MET DE SANERING MOET WORDEN AANGEVANGEN VOOR 1 OKTOBER 2008.

En zijn wij voornemens ingevolge de Wet bodembescherming in te stemmen met:

3. DE AANPAK VAN DE SANERING (GEVAL A), ZOALS OMSCHREVEN IN HET BIJ DE MELDING OVERGELEGDE SANERINGSPLAN VAN 29 JULI 2004 EN DE AANVULLINGEN SANERINGSPLAN SLUISSTRAAT E.O. VAN 2 SEPTEMBER 2004, MITS AAN DE ONDERSTAANDE VOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.

Voorwaarden

1. Uitvoering van de sanering

Mobiele verontreinigingen met minerale olie (geval A)

- a. De hoofddoelstelling van de sanering is om de multifunctionele eigenschappen, die de bodem voor mens, plant en dier heeft, te herstellen. De verontreinigingen met minerale olie in de grond en in het grondwater dienen tot beneden de streefwaarde te worden verwijderd.
- b. Nabij geval A zal aanvullend een (kortdurende) grondwatersanering plaatsvinden.
- c. De aanwezige ondergrondse tank wordt gesaneerd conform de geldende KIWA-eisen.
- d. De saneringswerkzaamheden en de grondaanvulling van de ontgravingsputten moeten begeleid worden door een ter zake kundig en onafhankelijk milieuadviesbureau.

- e. De sterk verontreinigde grond wordt na ontgraving in depot gezet op de locatie. Het depot wordt voorzien van een boven- en onderafdichting met folie. Na afronding van de saneringswerkzaamheden wordt de verontreinigde grond afgevoerd naar een erkende grondverwerker.
- f. Indien aanvulgrond van buiten de locatie wordt aangevoerd dient de kwaliteit van de grond te voldoen aan schone grond of gebiedseigen grond en vastgesteld te worden conform het Bouwstoffenbesluit.
- g. De matig tot sterk verontreinigde toplaag (globaal van 0-1,0 m -MV) met zware metalen en PAK wordt voorafgaand aan de sanering apart in depot gezet. Na afronding van de ontgravingswerkzaamheden wordt deze grond teruggebracht in het oorspronkelijke profiel. Als signaleringslaag wordt een worteldoek aangebracht tussen de schone aanvulgrond en de tijdelijk opgenomen bovengrond.

2. Nazorg- en beheerplan

Indien een restverontreiniging aanwezig blijft, dient deze opgenomen te worden in een nazorg- en beheerprogramma, waarin tevens de gebruiksbepalingen van de locatie aangegeven moeten worden.

3. Eindbemonstering

Ter afronding van de grond- en grondwatersanering vindt een eindbemonstering plaats (conform BRL SIKB 6000 en VKB-protocol 6001, versie 0.2, ontwerp d.d. 26-06-2002) van de putbodems en de putwanden op de betreffende saneringsparameters (minerale olie en aromaten (BTEXN), zware metalen en/of PAK). Tevens dient van de uitgevoerde werkzaamheden een evaluatierapport te worden opgesteld. Zowel de eindbemonstering als de verslaglegging dienen door een onafhankelijke partij te worden uitgevoerd. Het evaluatierapport dient binnen **2 maanden** na afronding van de saneringswerkzaamheden ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd.

4. Melding voor aanvang sanering

De melder moet tenminste tien werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sanering de volgende gegevens melden aan de afdeling Milieu, team Bodem (met behulp van het Formulier Evaluatie Bodemsanering gemeente Deventer, d.d. januari 2004):

- de feitelijke startdatum van de werkzaamheden.
- naam en adres van het bedrijf dat de milieukundige begeleiding tijdens de werkzaamheden zal verzorgen.
- de definitieve bestemming van de vrijgekomen grond.

5. Melding tijdens uitvoering sanering

Gedurende de saneringswerkzaamheden dienen de volgende werkzaamheden, ten minste één werkdag voor de daadwerkelijke uitvoering, schriftelijk gemeld te worden aan de afdeling Milieu, team Bodem:

- het bereiken van het diepste punt van de ontgravingsput.
- de start van de grondaanvulling van de ontgravingsput.
- de start van de grondwatersanering.
- de beëindiging van de grondwatersanering.

6. Wijzigingen op het saneringsplan

Indien gedurende de sanering blijkt dat een wijziging op het saneringsplan noodzakelijk is, dan dient dit vooraf in overleg met ons te worden besproken en dient hiermee schriftelijk te worden ingestemd.

7. Gebruikswijziging

Door een wijziging van het bodemgebruik of een wijziging van omstandigheden kunnen de actuele risico's veranderen. Dit betekent dat de actuele risico's opnieuw bepaald zouden moeten worden.

Burgemeester en wethouders kunnen naar aanleiding daarvan haar beslissing ten aanzien van de saneringsurgentie herzien.

Overeenkomstig het vermeldde in artikel 37, lid, 4 van de Wbb, dient de eigenaar en/of de gebruiker een herinrichting of een verandering van gebruik, functie of bestemming van de locatie terstond bij de gemeente Deventer te melden.

8. Actualiteitswaarde

Indien de sanering niet binnen vijf jaar wordt gestart, dient ruim voor aanvang in overleg met ons de actualiteitswaarde van het nader onderzoek en het saneringsplan te worden gezien. Zo nodig wordt een actualisatie van het nader onderzoek en het saneringsplan vereist.

9. Andere vergunningen

Het kan zijn dat andere vergunningverlenende instanties aanvullende eisen stellen. De melder moet deze vergunningen zelf bij de betreffende instanties aanvragen.

Kadastrale registratie

Op de bij deze beschikking gevoegde kadastrale kaart is de contour van de verontreiniging aangegeven. De kadastrale kaart maakt onderdeel uit van dit besluit. Het kadaster krijgt, op grond van artikel 55 van de Wbb, een afschrift van de definitieve beschikking op vaststelling van ernst en urgentie van de bodemverontreiniging. Na sanering zullen wij het kadaster opnieuw informeren.

De onderstaande percelen komen voor de vermeldde percentages in aanmerking voor registratie op basis van de gevalscontour:

Kadastrale gemeente	Sectie	Sectie-nummer	Eigendom	Oppervlakte (m ²)	Percentage registratie (%)	Code
Deventer	E	10823	Gemeente Deventer, EV/GG	1.979	<5%	WBD
Deventer	E	10784	Gemeente Deventer, EV/GG	300	5%	WBD
Deventer	E	10898	Gemeente Deventer, EV/GG	460	100%	WB
Deventer	E	10970	Gemeente Deventer, EV/GG	690	100%	WB
Deventer	E	11120	Gemeente Deventer, EV/GG	215	50%	WBD
Deventer	E	111121	Gemeente Deventer, EV/GG	12	100%	WB
Deventer	E	111122	Gemeente Deventer, EV/GG	163	100%	WB
Deventer	E	11447	Gemeente Deventer, EV/GG	487	100%	WB

Een exemplaar van deze ontwerpbeschikking is verzonden aan:

- a. Gemeente Deventer, Projectbureau Vijfhoek en Grachtengordel, t.a.v. de heer J. Walter, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

Een afschrift van deze ontwerpbeschikking is verzonden aan:

- b. Witteveen+Bos, t.a.v. de heer M. van Houten, Postbus 233, 7400 AE Deventer.
 c. Gemeente Deventer, sector EV/GG, t.a.v. de heer W.C. Giugie, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.
 d. VROM Inspectie Oost, Postbus 136, 8000 AC Arnhem.

Hoogachtend,
 Burgemeester en wethouders van Deventer,
 Namens hen,
 Het hoofd van de afdeling Milieu,



drs. W.J. Bolkestein



Deze kaart is noordgericht

Klaanreferentie

Legenda

Uittreksel uit de kadastrale kaart

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

Kadastrale gemeente DEVENTER
 Sectie E
 Perceel 10784
 Schaal 1 : 500



Voor een eensluidend uittreksel, ZWOLLE, 3 augustus 2004
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend
 De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers



Deze kaart is noordgericht

Klantreferentie

Legenda

Uittreksel uit de kadastrale kaart

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

- Kadastrale gemeente DEVENTER
- Sectie E
- Perceel 10970
- Schaal 1 : 500



Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 3 augustus 2004
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen meten worden ontleend
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Sluiskwartier, van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D134-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *aanbouw:*

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

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *bebouwing:*

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

1.7 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;

1.8 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;

1.9 bedrijfswoning:

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

1.10 beroep of bedrijf aan huis:

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

1.11 ~~bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen~~

~~afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.~~

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag

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

1.15 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 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.23 detailhandel:

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

1.24 dienstverlening:

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

1.25 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;

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 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;

1.29 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.30 overkapping:

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

1.31 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.32 prostitutie:

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

1.33 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of seks theater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.35 Staat van horeca-activiteiten

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

1.36 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;

1.37 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;

1.38 weg:

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

1.39 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;

1.40 wijziging:

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

1.41 woning/wooneenheid:

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

1.42 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.43 woongebouw:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- b. terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingsen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, verkeer en energie- en watervoorziening, daarbij inbegrepen laboratoria, bedrijfsgarages, magazijnen e.d.;

alsmede

- b. kantoren en ontspanningsgebouwen behorende bij een op deze gronden gevestigde inrichting of bedrijf;
- c. technisch onderwijs en vakopleiding of voor medische en sociale verzorging ten dienste van op deze gronden gevestigde bedrijven en instellingen;
- d. bedrijfswoningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Bedrijventerrein' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid.
- c. Per bedrijf mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden opgericht.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van licht- en andere masten en technische installaties mag niet meer dan 9 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

zijn aangeduid als categorie 1 t/m 2, verkeer en energie- en watervoorziening, daarbij inbegrepen laboratoria, bedrijfsgarages, magazijnen e.d., alsmede kantoren en ontspanningsgebouwen behorende bij een op deze gronden gevestigde inrichting of bedrijf, alsmede

- b. technisch onderwijs en vakopleiding of voor medische en sociale verzorging ten dienste van op deze gronden gevestigde bedrijven en instellingen;
- c. dienstwoningen;

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. bedrijven, die inrichtingen zijn genoemd als vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen besluit Milieubeheer, in de van deze regels deel uitmakende Bijlage Inrichtingen Wet Geluidhinder;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.3 onder a ten behoeve van (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor andere bedrijven, mits het betreft bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan krachtens artikel 4.3 onder a.

4.5.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gesteld in artikel 19.2;

en de daarbij behorende

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwwak niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 6.4.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 6.3.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6.1 onder c, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

6.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijfswoningen;

en de daarbij behorende

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Kantoor' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Per kantoor mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden opgericht.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan bedragen dan is aangeduid;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 120 m² bedragen.
- d. in afwijking van het gestelde onder a en c mogen buiten het bouwlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeven van een bedrijfswoning worden opgericht, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.3 onder a worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak mag worden verhoogd tot 2 m.

7.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 8.3.1;
- h. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder a worden toegestaan dat een gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

8.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 9 Verkeer - Parkeerterrein

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeerterrein;
 - b. verblijfsvoorzieningen;
 - c. voet- en rijwielpaden;
 - d. kunstwerken;
 - e. kunstobjecten;
 - f. groenvoorzieningen;
- en de daarbij behorende:
- g. in- en uitritten;
 - h. ontsluitingswegen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 10.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

10.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- b. oeverstroken;
- c. ligplaatsen voor woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- d. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemalen;

met de daarbij behorende

- e. bruggen;
- f. dammen;
- g. duikers;
- h. kades;
- i. taluds;
- j. beschoeiingen e.d.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Bepalingen betreffende woonschepen

Van woonschepen:

- a. mogen de goothoogte en hoogte van een woonschip, gemeten vanaf de waterlijn tot de goot of boeiboord respectievelijk tot het hoogste punt, niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m boven de waterlijn bedragen;
- b. mag de lengte niet meer dan 20 m bedragen;
- c. mag de breedte van een woonschip niet meer dan 5 m bedragen;
- d. mag per aanduidingsvlak 'woonschepenligplaats' maximaal één woonschip gerealiseerd worden.

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, hoogte, lengte of breedte van woonschepen, die

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in het plangebied aanwezig zijn krachtens een ontheffing van de Verordening op de ligplaatsen voor woonschepen of een daarmee gelijk te stellen besluit, meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in dit artikel is toegestaan, geldt die goothoogte, hoogte, lengte of breedte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden als bedoeld in lid 11.1 buiten de aanduiding 'woonschepenligplaats' als ligplaats voor woonschepen en andere drijvende woonegelegenheden.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 19.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 9.4.1;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

12.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

12.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 12.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 12.2.3 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- c. artikel 12.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

12.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 12.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

12.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 13 Wonen - Gestapeld

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gesteld in artikel 19.2;

met de daarbij behorende

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwwak niet meer dan 1 m mag bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 13.2.3 onder a worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwwak mag worden verhoogd tot 2 m.

13.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 14 Leiding - Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een waterleiding;
met de daarbij behorende
- b. voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.1 worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

14.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 14.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

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

14.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 14.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;

- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

14.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 15 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 15.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 - a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 - b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

15.2.2 Koppelen voorschriften

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

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

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

15.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 15.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

15.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 15.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

15.3.3 Archeologisch rapport

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

15.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 15.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

15.4.1 Wijzigingsregels

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

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. hoofdwaterkering;
- b. verkeer te water;

en de daarbij behorende:

- c. voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, geldt de volgende regel:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 in die zin dat de in de desbetreffende bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de betreffende waterkering.

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

16.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of verwijderen van beplanting;
- c. het afgraven of ophogen van gronden.

16.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

16.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbelregel

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

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Bestaande afstanden en maten

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

18.2 Regels bouwverordening

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

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

19.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van beroeps en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed 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 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

20.1.1 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.

20.1.2 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. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diep ploegen;
 2. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 3. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 4. 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 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Bevoegdheid

22.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

23.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

23.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 23.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 23.1.1 met maximaal 10%.

23.1.3 Uitzondering

Artikel 23.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

23.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

23.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 23.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

23.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 23.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

23.2.4 Uitzondering

Artikel 23.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Sluiskwartier'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps en bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

Nadere toelichting staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

1. Hoofdindeling

De tabel in bijlage 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij de bedrijfsindeling is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. De gegevens uit de tabel zijn afkomstig uit de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" van maart 2009.

2. Omgevingstypen

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

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied

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

- Gemengd gebied

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

Voor het bestemmingsplan Buitengracht-Oost worden de richtafstanden afgestemd op het omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied".

3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

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

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

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

4. Geluid

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

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

5. Gevaar

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

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

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

6. Index voor verkeeraantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit

aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;

2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;

3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

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

7. Verklaring gebruikte afkortingen

- : niet van toepassing / niet relevant

< : kleiner dan

>=: groter dan of gelijk aan

cat.: categorie

kl.: klasse

n.e.g.: niet elders genoemd

o.c.: opslagcapaciteit

p.c.: productie-capaciteit

p.o.: productie-oppervlak

v.c.: verwerkingscapaciteit

u: uur

d: dag

w: week

j: jaar

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

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

1. Hoofdindeling

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

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

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

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

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

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

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

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

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

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

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

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

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

4. Categorie

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing

