

# De Poort van Deventer

Plantype: bestemmingsplan

Naam: De Poort van Deventer

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.Chw027-VG01

Procedurestatus: Vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Aanleiding	7
1.2      Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3      Geldend bestemmingsplan	10
1.4      Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1      Inleiding	11
2.2      De huidige planologische situatie	11
2.3      Ontwikkelingsrichting plangebied	11
2.4      Nieuwe planologische regeling	13
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1      Inleiding	15
3.2      Europees- en rijksbeleid	15
3.3      Provinciaal en (boven)regionaal beleid	16
3.4      Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten</b>	<b>23</b>
4.1      Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	23
4.2      Milieu-aspecten	25
4.3      Leidingen en kabels	29
4.4      Watertoets	30
4.5      Parkeren en bereikbaarheid	30
<b>Hoofdstuk 5      Wijze van bestemmen</b>	<b>31</b>
5.1      Algemeen	31
5.2      Dit bestemmingsplan	32
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
6.1      Inleiding	41
6.2      Economische uitvoerbaarheid	41
6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
<b>Planregels</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>	<b>45</b>
Artikel 1      Begrippen	45
Artikel 2      Wijze van meten	65
<b>Hoofdstuk 2      Functieregels</b>	<b>67</b>

Artikel 3	Bedrijventerrein - categorie 3.2	67
Artikel 4	Bedrijventerrein - categorie 4.1	69
Artikel 5	Bedrijventerrein - categorie 4.2	71
Artikel 6	Beroepsonderwijs	72
Artikel 7	Chemische fabriek categorie 5.2	73
Artikel 8	Groen	74
Artikel 9	Kantoor - bedrijventerrein	76
Artikel 10	Nutsvoorziening	77
Artikel 11	Risicobron	78
Artikel 12	Verkeer	79
Artikel 13	Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG	80
Artikel 14	Water	81
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bouwregels</b>	<b>83</b>
Artikel 15	Bouwregel-23	83
Artikel 16	Bouwregel-25	84
Artikel 17	Bouwregel-26	86
Artikel 18	Bouwregel-29	87
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Wijzigingsgebieden</b>	<b>89</b>
Artikel 19	wetgevingzone - wijzigingsgebied 16	89
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>91</b>
Artikel 20	Leiding - Gas	91
Artikel 21	Waarde - Archeologie - 2	94
Artikel 22	Waarde - Archeologie - 3	97
Artikel 23	Waarde - Archeologie - 4	100
Artikel 24	Waarde - Archeologie - 5	103
Artikel 25	Waterstaat - Waterkering	106
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Gebiedsaanduidingen</b>	<b>109</b>
Artikel 26	geluidzone - industrie	109
Artikel 27	veiligheidszone - gasontvangststation	110
Artikel 28	vrijwaringszone - dijk	111
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>113</b>
Artikel 29	Anti-dubbeltelregel	113
Artikel 30	Algemene bouwregels	114
Artikel 31	Algemene gebruiksregels	115
Artikel 32	Algemene afwijkingsregels	118
Artikel 33	Algemene wijzigingsregels	119
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>121</b>
Artikel 34	Overgangsrecht	121
Artikel 35	Slotregel	123
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>125</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	<b>125</b>

<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van horeca-activiteiten</b>	<b>131</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer</b>	<b>135</b>

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In oktober 2020 heeft de raad van de gemeente Deventer een voorbereidingsbesluit genomen voor een gedeelte van het gebied "De Poort van Deventer". Aanleiding voor dit voorbereidingsbesluit was dat het geldende planologische regiem onvoldoende bleek aan te sluiten op de ambities voor het gebied, zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie wordt het gebied de 'Poort van Deventer' benoemd als een gebied met een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs. Het gebied draagt voor een belangrijk deel bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie op het gebied van méér (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie.

Om deze ambitie uit de Omgevingsvisie waar te kunnen maken is het belangrijk dat er in het gebied geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Op grond van het huidige bestemmingsplan en de daarin opgenomen bedrijvenlijst, die geldt voor het totale werklandschap binnen de gemeente Deventer, is de kans aanwezig dat zich binnen het gebied bedrijven zullen gaan vestigen die belemmerend zijn voor de reeds daar gevestigde (hightech) bedrijven en het bereiken van de ambities voor het gebied. Het is om die reden dat een nieuw bestemmingsplan met aangepaste bedrijvenlijst voor dit gebied wordt voorbereid.

Om ongewenste ontwikkelingen op korte termijn te voorkomen werd een voorbereidingsbesluit genomen.

In navolging van dat voorbereidingsbesluit ligt er nu voor een gedeelte van het gebied "De Poort van Deventer" een nieuw bestemmingsplan voor.

Dit nieuwe bestemmingsplan is een eerste stap om het planologische regiem ter plaatse beter te laten aansluiten op de ambities en mogelijkheden, zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Dit bestemmingsplan zal niet het laatste bestemmingsplan zijn voor dit gebied. We staan immers op een punt dat de ambitie voor de Poort van Deventer nog verder uitgewerkt moet worden, bijvoorbeeld ten aanzien van S/Park. Ook is nog niet bekend hoe het aangrenzende gebied van het Hartenaasje er in de toekomst uit gaat zien. Toch is dit het juiste moment voor onderhavig bestemmingsplan, omdat nu niets doen kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen, ontwikkelingen die onze ambitie in de weg staan. Het is op dit moment niet wenselijk om te wachten totdat de ambitie voor de Poort van Deventer volledig is uitgewerkt. We willen de regie houden in het gebied en onwenselijke situaties voorkomen. Daarom willen we bedrijvigheid, die deze toekomstplannen kan belemmeren, uitsluiten.

Voorliggend bestemmingsplan "De Poort van Deventer" voorziet hierin.

#### *Bestemmingsplan verbrede reikwijdte*

In voorliggend geval is geen regulier bestemmingsplan opgesteld, maar wordt gebruik gemaakt van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet die voor het hele grondgebied van Deventer geldt. Met dit experiment loopt de gemeente vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en wordt alvast geoefend met het instrument omgevingsplan. De Omgevingswet geldt momenteel nog niet, daarom is het plan nog geen daadwerkelijk omgevingsplan, maar een variant tussen het bestemmingsplan en het omgevingsplan in. Dit wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte genoemd, waarmee van een aantal aspecten van de huidige wet- en regelgeving kan worden

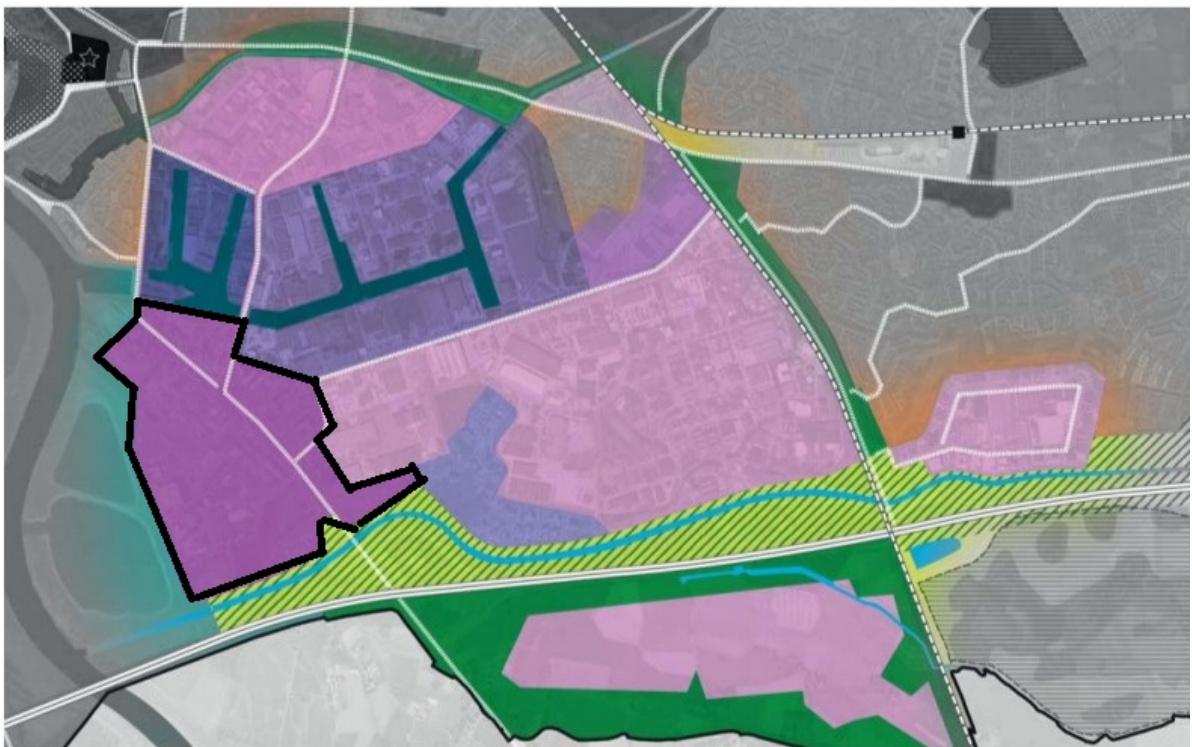
afgeweken. De formele naam is Chw bestemmingsplan. De opzet van het plan sluit goed aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

### 1.2.1 Ligging

Het gebied 'De Poort van Deventer' is gelegen aan de westzijde van het Deventer bedrijventerrein aan beide zijden van de Zutphenseweg.

In onderstaand figuur de ligging van het gebied 'De Poort van Deventer', zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Deventer (dec. 2019)

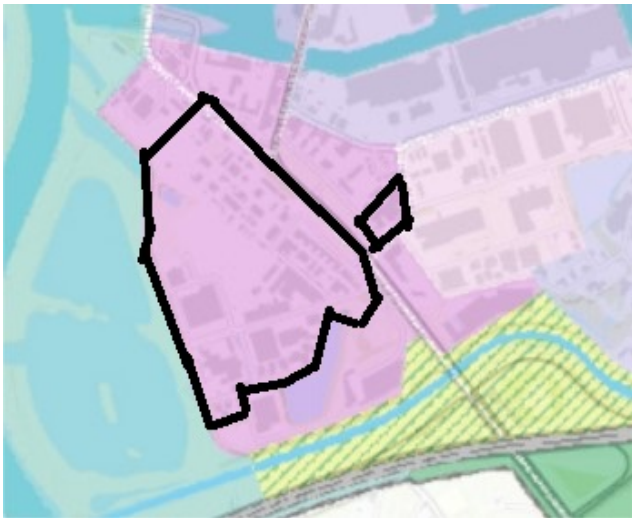


Ligging van het gebied 'De Poort van Deventer' (bron: Omgevingsvisie Deventer, dec. 2019)

Het plangebied van dit bestemmingsplan 'De Poort van Deventer' betreft niet het totale gebied van 'De Poort van Deventer', omdat de gewenste aanpassingen in het geldende planologische regiem, zoals beschreven in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving uitsluitend van toepassing zijn op gronden waarop bedrijven zijn toegelaten in milieucategorie 3.2 of hoger. Gebieden met uitsluitend een kantoorbestemming of een bedrijfsbestemming voor uitsluitend bedrijven in milieucategorie 3.1 of lager zijn dan ook buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Het plangebied van dit bestemmingsplan 'De Poort van Deventer' beslaat dan ook een kleiner gebied dan het totale gebied 'De Poort van Deventer', zoals in onderstaande afbeelding zichtbaar is.





Globale begrenzing plangebied De Poort van Deventer binnen het gebied van 'De Poort van Deventer'

Het plangebied van het bestemmingsplan "De Poort van Deventer" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde de Veenoordkolk en Teugse Plas;
- aan de zuidzijde de Schipbeek en Kieftenbeltskolk;
- aan de noordzijde het terrein van de Gasfabriek;
- aan de oostzijde de Zutphenseweg, met uitzondering van het perceel Zutphenseweg 55 dat wel ten oosten van de Zutphenseweg is gelegen.

De exacte begrenzing van het plangebied "De Poort van Deventer" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied De Poort van Deventer

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het 'Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, deel B' vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 1 juli 2020.

Binnen de grenzen van het plangebied gelden diverse functie- en bouwregels. In onderhavig bestemmingsplan zijn al deze functie- en bouwregels overgenomen.

Uitsluitend de volgende functieregels zijn inhoudelijk aangepast: Bedrijventerrein - categorie 3.2, Bedrijventerrein - categorie 4.1 en Bedrijventerrein - categorie 4.2. Aan deze planregels is een nieuwe bedrijvenlijst gekoppeld te weten Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer en is de uitzonderingsregels met betrekking tot bedrijven met geuroverlast aangepast. De afstandsmaat voor het aspect "geur" is teruggebracht van 100 naar 50 m.

Voor het overige is het bestemmingsplan ongewijzigd gebleven.

### 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, de doelstellingen en genomen maatregelen. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding. 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. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Met deze partiële herziening van het “Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, deel B” voor een gedeelte van het gebied de 'Poort van Deventer' wordt voorzien in een regeling die voorkomt dat nieuwe ongewenste bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied planologisch zijn toegestaan. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige planologische regeling. Vervolgens wordt toegelicht wat de gewenste ontwikkelingsrichting voor het plangebied is en hoe de huidige regeling wordt aangepast om bedrijfsactiviteiten, die deze ontwikkelingsrichting belemmeren, uit te sluiten.

### 2.2 De huidige planologische situatie

Op basis van de huidige regeling zijn binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bedrijven toegestaan in milieucategorie 3.2 en op een aantal locaties een hogere categorie tot maximaal 4.2 en heel specifiek chemische fabrieken in categorie 5.2.

Voor nieuw te vestigen bedrijven moet worden getoetst of deze binnen de milieucategorie zijn toegestaan. Hiervoor maakt het bestemmingsplan een koppeling met een lijst van bedrijfsactiviteiten, welke is opgenomen in de bijlage. Komt het nieuw te vestigen bedrijf overeen met de genoemde bedrijfsactiviteit op deze lijst én de bijbehorende milieucategorie is ter plaatse toegestaan, dan kan een bedrijf daar worden gevestigd. Staat een bedrijf niet op deze lijst van bedrijfsactiviteiten, dan zal het bedrijf via onderzoek moeten aantonen dat op alle omgevingsaspecten voldaan wordt aan de gestelde hinderafstand welke wordt bepaald door ter plaatse toegelaten milieucategorie. De omgevingsaspecten die getoetst worden, zijn: geur, stof, geluid en gevaar. Via een binnenplanse afwijking kunnen burgemeester en wethouders afwegen of hier medewerking aan wordt verleend.

Het huidige bestemmingsplan kent daarnaast ten aanzien van geluid, gevaar en geur een aantal extra beperkingen. Deze zijn destijds in het bestemmingsplan opgenomen, onder andere vanwege de ligging van bedrijven ten opzichte van woonwijken. In paragraaf 4.2 Milieu-aspecten wordt hier een verder toelichting opgegeven.

### 2.3 Ontwikkelingsrichting plangebied

In paragraaf 1.1 is aangegeven dat de huidige planologische regeling onvoldoende aansluit bij de ambities voor de Poort van Deventer, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. De opzet van de huidige planologische regeling is van toepassing op een groot deel van alle bedrijventerreinen in Deventer. In de Omgevingsvisie is het Deventer werklandschap echter in gedeeld in zeven deelgebieden met elk hun eigen karakter.

Het werklandschap van de Poort van Deventer is aan het verkleuren. Met de transformatie van de Gasfabriek campus is hier een eerste stap in gezet die past binnen de ambitie van Deventer voor de verdere invulling van de Kennisas. Binnen de Poort van Deventer moet een vestigingsmilieu ontstaan voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs. De Gasfabriek campus wordt gezien als een agglomeratie van samenhangende activiteiten waarin innovatie leidt tot nieuwe producten, groei van ondernemingen en werkgelegenheid. De campus richt zich op het huisvesten van innovatieve startende bedrijven en / of innovatieve bedrijfsonderdelen en daarmee samenhangende ondersteunende bedrijven en opleidingsactiviteiten. Hieronder wordt mede verstaan het bieden van ontmoeting door evenementen en bijeenkomsten. Kantoren mogen uitsluitend ondersteunend zijn aan de ter plaatse gevestigde bedrijven en activiteiten.

Voor de Gasfabriek campus is de hierboven geschetste visie als zodanig vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan, dat grenst aan dit gebied dat ook deel uit maakt van de Poort van Deventer, is deze vertaalslag nog niet gemaakt. Op welke wijze de ambitie voor de Poort van Deventer in dit gebied zal landen, is op dit moment nog niet bekend. Wel duidelijk is dat de huidige regeling veel meer ruimte biedt dan gewenst is. De milieucategorieën zijn bijvoorbeeld hoog in vergelijking met de omliggende gebieden die behoren tot de Poort van Deventer. In dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten die in het plangebied gaan landen, een belemmerende factor kunnen zijn voor bedrijfsactiviteiten die passen binnen de ambitie van de Poort van Deventer.

Bedrijfsactiviteiten die overlast veroorzaken voor (toekomstige) gewenste bedrijvigheid, die passend is binnen de ambitie van de Poort van Deventer, worden in dit geval gezien als een belemmerende factor. Op basis van de Omgevingsvisie wordt gesteld dat binnen de Poort van Deventer de grenzen van de milieunormen opgezocht kunnen worden, behalve ten aanzien van aspect geur. Dit om een unieke en onderscheidende mix van functies mogelijk te maken.

### **2.3.1 Geur**

De geurbelasting is, zoals ook aangegeven in de gemeentelijke Omgevingsvisie, een beperkende factor voor de ontwikkeling van de (toekomstige) bedrijven in het gebied Poort van Deventer. Gezien de verkleuring van het gebied, wordt een toenemend aantal medewerkers, studenten en bezoekers verwacht binnen het gebied, waarmee het potentiële aantal geurgehinderden toeneemt. In dit bestemmingsplan wordt ten aanzien van het geuraspect beoogd een beschermingsniveau aan te geven dat past bij de toekomstige aard van het gebied.

### **2.3.2 Ongewenste bedrijfsactiviteiten**

Voor het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de ontwikkelingsrichting van de Gasfabriek campus als gebied met kennisintensieve bedrijvigheid op het gebied van chemie, IT en duurzaamheid. Voor een deelgebied binnen het plangebied is hier een voorzet voor gedaan met de opzet van het DOIC (later S/Park). Ondanks dat deze ontwikkeling niet goed van de grond is gekomen, gaat de transformatie van het gebied wel door. Welke invulling het deelgebied exact zal krijgen is nog niet bekend, maar deze ligt in lijn met de visie op S/Park (innovatieve startups in de chemische sector).

Naast het beperken van de geurfactor, wordt in dit bestemmingsplan een aantal bedrijfsactiviteiten uitgesloten die niet passen binnen de ambitie voor de Poort van Deventer. Hiermee wordt de ruimte geboden voor gewenste bedrijvigheid. Het gaat hier om het uitsluiten van de volgende categorieën:

- Slachterijen en bewerking van darmen en vleesafval
- Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken
- Visverwerkingsbedrijven
- Asfaltcentrales
- Bio-energie installaties (incl covergisting, verbranding en vergassing van mest etc.)
- Groothandel in levende dieren (ivm overbrengen dierziektes naar bestaande bedrijven)
- Dienstverlening tbv de binnenvaart (niet mogelijk op basis van huidige infrastructuur)
- RWZI's en gieverwerkingsinrichtingen
- Vuilstortplaatsen en vuiloverslagstations
- Composteerbedrijven

Naast het feit dat deze bedrijven op basis de gegeven richtafstand op het aspect geur veelal zijn uitgesloten van vestiging op het Deventer bedrijventerrein en in het bijzonder de Poort van Deventer,

willen we met het uitsluiten van deze specifieke bedrijfs categorieën ook laten zien dat dit type bedrijven niet passend is binnen het gebiedsprofiel van de Poort van Deventer, waar het de ambitie is een vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs te realiseren.

## **2.4 Nieuwe planologische regeling**

In paragraaf 2.3 is toegelicht waarom sturing op de ambitie voor de Poort van Deventer gewenst is.

In de planregels van dit bestemmingsplan zijn hiervoor twee maatregelen opgenomen die hieronder worden toegelicht. De maatregelen gelden alleen voor nieuwe bedrijfsactiviteiten.

*Maatregel 1: richtafstand terugbrengen van 100 meter naar 50 meter voor het geuraspect*

Nieuwe bedrijven zullen t.a.v. geur moeten voldoen aan de hinderafstand van maximaal 50 meter. Dat betekent dat bedrijven met een hinderafstand van meer dan 50 meter die genoemd zijn in de lijst van bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan.

*Maatregel 2: uitsluiten specifieke bedrijfs categorieën*

Aan het bestemmingsplan wordt voor het gebied specifieke lijst van bedrijfsactiviteiten 'de Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer' toegevoegd. In deze lijst zijn de in paragraaf 2.3.2 genoemde categorieën verwijderd.



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

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

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

#### 3.2.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Hierop wordt in paragraaf 3.2.2 nader ingegaan.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2.3) en de proceseisen voor een goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

#### Conclusie:

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. Het aanpassen van het type bedrijvigheid dat wordt toegelaten in het gebied van de Poort van Deventer past dan ook binnen dit Rijksbeleid.

#### 3.2.2    **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Duurzame verstedelijking.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke

bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. In het plangebied zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee moet worden gehouden in het onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de nationale belangen, zoals opgenomen in het Barro.

### **3.2.3 De ladder voor duurzame verstedelijking**

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Conclusie:

Deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan waarin alleen het type bedrijvigheid dat wordt toegelaten binnen het plangebied wordt aangepast, betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Tevens is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Verder toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijk is dan ook niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan.

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

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen, zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf (Omgevingsverordening Overijssel).



### 3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

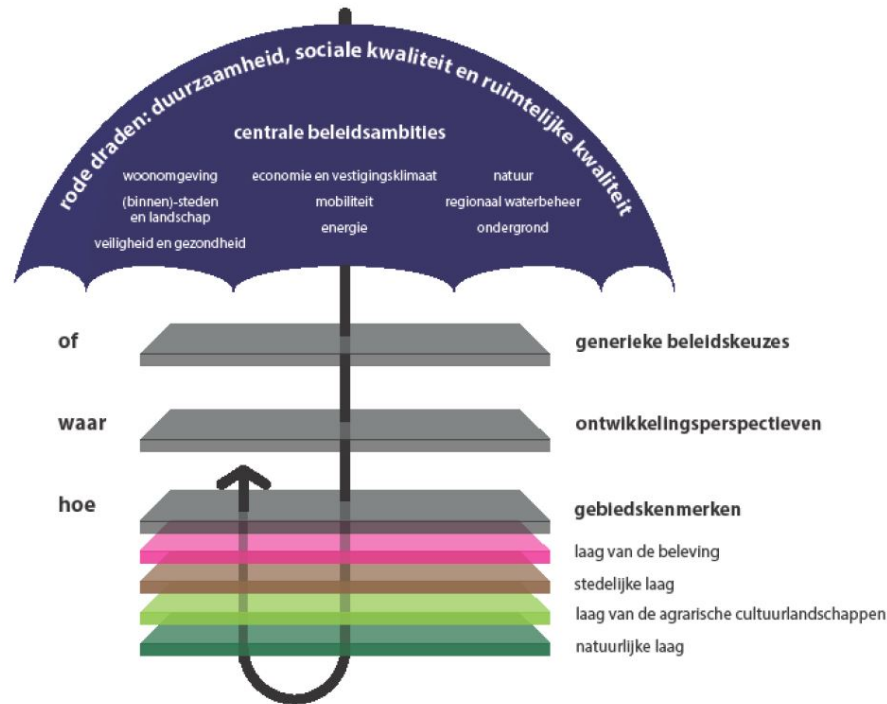
De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit 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. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

#### *Ruimtelijke kwaliteit: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald *of* er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, *waar* de ontwikkeling past en *hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde: 1. Generieke beleidskeuzes (of); 2. Ontwikkelingsperspectieven (waar); 3. Gebiedskenmerken (hoe).



### *Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit beleid van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalen of een ontwikkeling nodig is of mogelijk. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Een voorbeeld van een generieke beleidskeuze is dat gemeenten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen moeten afstemmen met hun buurgemeenten, om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat. Een ander voorbeeld is de 'SER-ladder', die inhoudt dat eerst bestaande bebouwing en herstructureringsmogelijkheden worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

### *Ontwikkelingsperspectieven*

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

### *Gebiedskenmerken*

Tot slot zijn de gebiedskenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

### Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluiten betrekking op het aanpassen van het type bedrijvigheid dat binnen het plangebied wordt toegelaten. Het maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en het plangebied betreft een bestaand, reeds ontwikkeld industrieelgebied. Een nadere beschouwing op de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken wordt

daarom achterwege gelaten.

De aanpassing sluit wel goed aan op de ambitie van de provincie waar het gaat om het principe van concentratie, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het aanpassen van de vestigingsmogelijkheden in het gebied van de Poort van Deventer zorgt er immers voor dat binnen het bestaande stedelijk gebied ruimte wordt gecreeërd voor nieuwe ontwikkelingen en nieuwe vormen van bedrijvigheid. Dat er naast ruimte voor de traditionele maakindustrie ook ruimte is en komt voor nieuwe innovatie vormen van bedrijvigheid en onderwijs, zodat het bedrijventerrein toekomstbestendig wordt en nieuwe vestigingskansen biedt. Op deze wijze wordt binnen het bestaand stedelijke gebied ingespeeld op de veranderende eisen en wensen van het bedrijfsleven.

De Omgevingsverordening Overijssel kent ook verder geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijventerrein en/of kantoorlocatie (artikel 2.3.2 en 2.3.6) en laat ook het geen nieuwe detailhandelsbedrijven toe op het bedrijventerrein (artikel 2.4.3).

### **3.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021**

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte.
- het zuiveren van afvalwater: In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

#### Conclusie:

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is in het uitwerkingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie**

Als opvolger van het structuurplan heeft de gemeente Deventer op 18 december 2019 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de gemeente Deventer haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet.

De belangrijkste en urgentste opgaven die de gemeente in de visie benoemd zijn:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Naar aanleiding van de opgaven heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
- ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
- meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
- meer Deventer stedelijkheid in het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
- zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;
- sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen;
- een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
- waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;
- een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom;
- handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;
- veiliger en gezonder leven;
- een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

De gemeente zoekt met de Deventer samenleving naar ontwikkelkansen die bij de ambities horen.

In de Omgevingsvisie is per gebied een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities. Ook binnen het Deventer werklandschap liggen voldoende kansen de ambities uit de Omgevingsvisie waar te maken. Het werklandschap is echter geen monogeen gebied.

In de Omgevingsvisie worden zeven verschillende deelgebieden in het werklandschap onderscheiden:

- Havenkwartier
- Poort van Deventer
- Gemengd werkmilieu
- Haven
- Industrierrein/ Bedrijvenpark A1
- Hanzepark
- Runshopping Snippeling

Elke gebied heeft zijn eigen karakter.

In de Omgevingsvisie wordt het gebied de 'Poort van Deventer' benoemd als een gebied met een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs. De ontwikkeling van het S-Park, de Gasfabriekcampus en het ondernemershuis zijn hierin belangrijke stappen. De Poort van Deventer moet een gebied worden dat qua functies iets over Deventer zegt, een Stadsentree aan de IJssel. We faciliteren de dynamiek van afzonderlijke bedrijven en nodigen hen uit om zich te profileren. Het gebied draagt daarmee voor een belangrijk deel bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie op het gebied van méér (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie. We bieden in de Poort van Deventer ruimte voor functieverbreiding, maar in het werklandschap blijft het accent liggen op werken, belangrijk is dat de bedrijfsvoering van zittende bedrijven niet aangetast wordt.

Door bedrijven zo veel mogelijk naar functie en milieubelasting te clusteren, ontstaan niet alleen kansen voor waardevast ondernemerschap, maar kunnen we ook de veiligheid en gezondheid in de

omliggende woonwijken en andere 'gevoelige' functies in het werklandschap zelf beschermen en garanderen. Hieraan is via het principe 'inwaarts zoneren' al invulling gegeven. In bepaalde gebieden, zoals het Havenkwartier en de 'Poort van Deventer, zoeken we de grenzen van de milieunormen op, behalve ten aanzien van aspect geur. Daarmee maken we een onderscheidende en unieke mix van functies mogelijk.

*Conclusie:*

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de ambities uit de Omgevingsvisie. Uit de Omgevingsvisie blijkt duidelijk dat de Poort van Deventer een ander profiel heeft dan de andere gebieden in het werklandschap. Functiemenging staat voorop, evenals innovatie en economische vernieuwing. Het planologisch regiem voor de Poort van Deventer is echter niet anders dan die voor het industrieterrein en de Haven, terwijl bijvoorbeeld het Havenkwartier wel al een duidelijk eigen planologische regiem heeft. Met deze eerste aanpassing van het planologische regiem voor de Poort van Deventer wordt aansluiting gezocht bij het in de Omgevingsvisie gepresenteerde profiel zonder de rechten van de gevestigde bedrijven aan te tasten. Door de nieuwvestiging van bedrijven die niet passen bij de ambitie van de Poort van Deventer uit te sluiten en de geurbelasting van potentiële nieuwe bedrijven verder te beperken wordt bijgedragen aan een veilig en gezond werklandschap en kansen kansen voor waardevast ondernemerschap, twee belangrijke ambities uit de Omgevingsvisie.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

#### 4.1.1 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, ruimtelijke plannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing. Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

#### Toetsing:

De archeologische dubbelbestemmingen uit het voorheen geldende 'Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, deel B' worden ongewijzigd overgenomen. In het plangebied zijn vier verschillende dubbelbestemmingen archeologie opgenomen en daarvoor gelden verschillende regimes en ondergrenzen. Soms worden voorwaarden of een meldingsplicht opgelegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning bij bouwen en (grond)werkzaamheden. In andere gevallen moet een archeologisch onderzoek worden aangeleverd. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet aan de archeologische voorwaarden van het bestemmingsplan worden voldaan en daarmee zijn de archeologische waarden voldoende beschermd.

#### Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een aanpassing van de functieregels en leidt niet tot een concreet bouwplan. Door de archeologische dubbelbestemmingen ongewijzigd in dit nieuwe bestemmingsplan over te nemen worden de archeologische waarden voldoende beschermd.

#### 4.1.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige

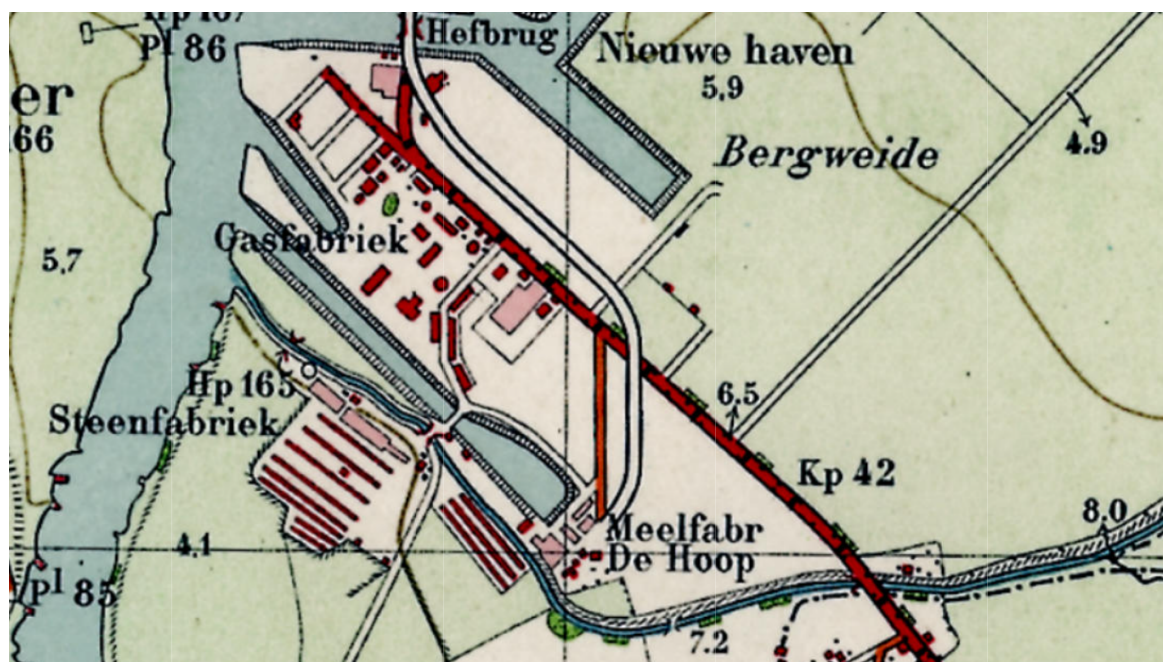
cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

Toetsing:

Hoewel het gebied momenteel geen monumenten of anderzijds cultuurhistorische objecten van hoge waarde herbergt, laat het gebied de sporen zien van een industrieel verleden die teruggaat tot halverwege de negentiende eeuw. Verdergaande modernisering heeft het aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten drastisch verminderd. Eén van de verdwenen fabrieken is bijvoorbeeld steenfabriek De Petra (gebouwd in 1867). De Petra werd in 1895 ondergebracht in de Overijsselsche Steenfabrieken. De Petra maakte gebruik van een ringoven. De Petra was de enige steenfabriek met een spoorwegaansluiting. De panden zijn in 1947 afgebroken.

Andere verdwenen cultuurhistorische objecten zijn een tweetal molens. Sinds 1754 bevonden zich in het plangebied de olie-, pel- en cementmolen de Hoop en vanaf 1805 molen de Eendracht. Deze beide molens worden in 1838 gezamenlijk gekocht door Gerrit van der Lande en de Erven Noury. Oorspronkelijk dreef het bedrijf een olie- pel- en cementmolens en verwerkte en verhandelde het koolzaad, lijnzaad, plantaardige oliën, gerst en tras, dat gebruikt wordt in waterdicht cement.

Met de komst van nieuwe technologieën zoals de stoommachine kon de productie worden opgeschaald, hetgeen in 1868 resulteerde in de bouw van een nieuwe meelfabriek. Naast een meelfabriek en een oliefabriek bestond het bedrijf uit een veevoederfabriek. Na een grote brand in 1888 werd aan de Teugsestraat in Deventer een nieuwe meelfabriek gebouwd op de locatie van de afgebrande fabriek. Veel gebouwen van Noury & Van der Lande waaronder de tarwemeelfabriek zijn ontworpen door de Deventer architect Gerard te Riele. De meelfabriek was oorspronkelijk een belangrijke cultuurhistorische drager van het gebied.



Topografisch-militaire kaart uit ca. 1920 met goed zichtbaar de meelfabriek en steenfabriek De Petra. Bron: topotijdsreis, Kadaster.

Rond 1920 was de meelfabriek van Noury & Van der Lande het grootste bedrijf van Deventer. Gedurende de eerste helft van de 20e eeuw ging het bedrijf zich ook met chemie bezighouden en ontstond er behoefte aan een centraal laboratorium. De belangstelling voor chemie vond haar oorsprong in het onderzoekswerk naar een middel voor het bleken van meel. In 1916 werd het laboratorium opgericht dat thans nog aan de Emmastraat staat. Het pand aan de Emmastraat is van de hand van



architect J.D. Postma, en is een rijksmonument. Het is het vroegste voorbeeld in Deventer van het nieuwe bouwen. Nadat het laboratorium uit het pand verhuisde kwam het in gebruik als onder meer atelierruimte en creatieve broedplaats.

Na de overname in 1967 van Noury & Van der Lande door AKZO werden er onder meer hulpstoffen voor de kunststoffenindustrie ontwikkeld. Het laboratorium bleef er tot 1997 gevestigd, waarna verhuizing volgde naar een nieuw laboratorium bij de AKZO-vestiging aan de Zutphenseweg te Deventer.

Aan de meelfabriek van Noury & Van der Lande aan de Teugseweg in Deventer kwam in 1965 een einde, De fabriek werd verkocht aan Cebeco-Handelsraad dat in 1969 onderdeel werd van Akzo. Het kanaal dat diende voor het aanvoeren van goederen voor de meelfabriek is inmiddels gedeeltelijk gedempt en niet goed meer herkenbaar in het gebied. Op 9 oktober 2018 werd de verzelfstandigde en verkochte chemiedivisie van AKZO hernoemd in Nouryon. Daarmee is de historische naam Noury in een nieuwe vorm terug in het bedrijf.

#### Conclusie:

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle cultuurhistorische structuren, elementen of gebouwen meer. De verdergaande modernisering heeft het aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten in dit vanoudsher industriële gebied drastisch verminderd.

Tevens bevat het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een aanpassing van de functieregels en leidt zij niet tot een concreet bouwplan. Ook worden de bestaande bouwmogelijkheden niet vergroot.

### **4.1.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten**

In het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten, waarmee rekening gehouden moet worden.

## **4.2 Milieu-aspecten**

Het huidige bestemmingsplan biedt veel (milieu) ruimte voor bedrijvigheid. Te veel, omdat dit op een aantal punten de gewenste ontwikkeling van het gebied in de weg staat. Het doel van de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan is het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen die niet aansluiten bij de opzet van de Kennisas en de verdere doorontwikkeling van de campusgedachte van de Gasfabriek naar omliggende gebieden.

### **4.2.1 Bedrijven en milieuzonering**

Vanuit de VNG systematiek Bedrijven en Milieuzonering kan gestuurd worden op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect stof wordt geen aanleiding gezien specifieke eisen te stellen voor het gebied Poort van Deventer, omdat hier vanuit het huidige functioneren van het bedrijventerrein geen klachten over bekend zijn en met maatregelen goed te reguleren is.

Ten aanzien van het aspect geluid kan worden aangegeven dat de Poort van Deventer binnen het geluidgezoneerde bedrijventerrein ligt. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige functies, maar geluid kan wel van invloed zijn op het werkklimaat. Gezien het feit dat er geen geluidgevoelige functies worden voorzien, bestaat er geen noodzaak dit gebied te 'dezoneren'. Dit is ook niet gewenst vanuit huidige milieucategorie-indeling. De verwachting is dat ondanks de bestemde relatief hoge milieucategorieën, gezien de beperkt beschikbare geluidsruimte, er op korte termijn geen grote lawaaimakers zullen neerstrijken in het gebied Poort van Deventer, die significant negatief bijdragen aan een het werkklimaat.

De geurbelasting is, zoals ook aangegeven in de gemeentelijke Omgevingsvisie, van belang voor de ontwikkeling van de (toekomstige) bedrijven in het gebied Poort van Deventer. Gezien de verkleuring van het gebied, wordt een toenemend aantal medewerkers, studenten en bezoekers verwacht binnen het gebied, waarmee het potentiële aantal geurgehinderden toeneemt. In dit bestemmingsplan wordt ten aanzien van het geuraspect beoogd een beschermingsniveau aan te geven dat past bij de toekomstige aard van het gebied.

#### 4.2.2 Geur

Er is geen eenduidige norm te geven voor hoeveel geur of geurhinder aanvaardbaar is. Het bevoegd gezag besluit hierover. Het bevoegd gezag weegt een aantal aspecten mee bij het bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van geur. Deze staan in artikel 2.7a lid 3 van het Activiteitenbesluit, en hebben veelal betrekking op bestaande inrichtingen.

Deventer volgt het provinciale geurbeleid in Overijssel. Op basis van het provinciaal geurbeleid geniet een werklandschap, zoals dat is beoogd in de Poort van Deventer een andere geurbescherming dan een regulier industrieterrein met zware industrie.

Bij het bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau weegt het bevoegd gezag ook de huidige en verwachte hinder af. In de huidige situatie is vanuit het bestaande bedrijvenbestand de geurbelasting beperkt in het gebied de Poort van Deventer en zijn er geen recente klachten bekend uit het gebied.

Door de geurregels binnen het gebied van de Poort van Deventer aan te passen wordt de geurbelasting voor nieuwe bedrijfsactiviteiten ingeperkt.

De ontwikkeling van de Poort van Deventer voorziet in een functiemenging van (kleinschalige) bedrijvigheid zoals chemische hotspots, startende ondernemers en IT-technologie. Deze beoogde ontwikkeling rechtvaardigt vanuit de provinciale beleidslijn een aanscherping van categorie D naar B voor het gebied Poort van Deventer. Met de aanscherping naar categorie B geldt een strengere toetsingsregime voor nieuwe bedrijfsactiviteiten. Categorie B sluit, gezien de koers van de ontwikkelingen binnen de Poort van Deventer, aan op de toekomstige situatie van dit gebied omdat hier meer geurgevoelige objecten gewenst zijn.

Gedeputeerde Staten onderscheiden de volgende categorieën geurgevoelige objecten:

- a. categorie A: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie wonen of buitengebied;
- b. categorie B: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie werken of bedrijfswoningen;
- c. categorie C: verblijfsobjecten, niet zijnde woningen of vergelijkbare objecten, gelegen in gebiedscategorie wonen, werken of buitengebied;
- d. categorie D: verblijfsobjecten gelegen op een industrieterrein op de gronden die zijn bestemd voor bedrijven in categorie 4 of hoger conform de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Voor nieuwe bedrijven geldt nu voor het merendeel van de Deventer bedrijventerreinen o.b.v. een planregel een maximale richtafstand voor geur van 100 meter. Deze planregel is destijds opgenomen in het bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord vanuit het klachtenpatroon over geur vanuit omliggende woonwijken. In combinatie met de systematiek van 'inwaarts zoneren' volstaat deze regeling als stand-still principe ter bescherming van de bestaande woonwijken.

De huidige geurplanregel op de Deventer bedrijventerreinen is ontoereikend om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat na te streven passend bij de in hoofdstuk 2 beschreven beoogde ontwikkeling voor de

Poort van Deventer. Dit bestemmingsplan voorziet daarom in het terugbrengen van de maximale richtafstand van 100 m. naar 50 m. voor nieuwe bedrijven. Deze richtafstand behoort bij bedrijven in milieucategorie 3.1 en sluit daarmee aan op de maximaal toegestane milieucategorie die in het bestemmingsplan 'Chw Deventer, stad en dorpen' is opgenomen voor het terrein van de Gasfabriek.

#### 4.2.3 **Geluid**

Zoals in aangegeven in paragraaf 4.2.1 Bedrijven en milieuzonering is het niet noodzakelijk in dit bestemmingsplan nieuwe of andere geluidsbeperkende maatregelen te treffen. De Poort van Deventer ligt binnen het gezonde bedrijventerrein en gezien de beschikbare geluidsruimte is het niet de verwachting dat grote lawaaimakers zich kunnen vestigen in het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarnaast niet in de realisatie van geluidgevoelige gebouwen of terreinen en zorgt niet voor een verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen ten opzichte van de huidige situatie. Het is dan ook niet noodzakelijk akoestisch onderzoek uit te voeren, om te toetsen of voldaan wordt aan de geluidsnormen en richtlijnen zoals vast gelegd in de Wet geluidshinder (Wgh).

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor deze uitsluitend functionele aanpassing.

#### 4.2.4 **Bodem**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

##### Conclusie:

Voorliggende bestemmingsplan laat geen nieuwe of meer bedrijven toe dan het reeds geldende planologische regiem. Het plangebied heeft al een industriële bestemming en dat blijft ook zo. Een verkennend bodemonderzoek voor deze uitsluitend functionele aanpassing is niet nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering deze uitsluitend functionele aanpassing.

#### 4.2.5 **Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### Conclusie

Voorliggende bestemmingsplan laat geen nieuwe of meer bedrijven toe dan het reeds geldende planologische regiem. Het beperkt daarentegen juist het type bedrijvigheid dat zich in het gebied kan vestigen. Het bestemmingsplan zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### **4.2.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### Conclusie

Voorliggende bestemmingsplan laat geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toe. Ook leidt dit bestemmingsplan niet tot aanpassingen ten aanzien van de in het plangebied aanwezig risico-bronnen. De regels voor het toevoegen, veranderen of verwijderen van een BEVI-inrichting blijven ongewijzigd. Het aspect 'externe veiligheid' vormt daarom geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### **4.2.7 Ecologie**

##### *Wet Natuurbescherming*

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

#### *Natura-2000 gebieden*

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten negatieve significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

#### Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe ten opzichte van het huidige planologische regiem.

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van ecologie voor dit bestemmingsplan.

### **4.3 Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied wel ondergrondse en bovengrondse leidingen. 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 Watertoets

Zoals in Het Nationaal Waterplan (2009) 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.

Op 7 september 2021 is de digitale watertoets ingevuld. Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend functionele veranderingen met zich mee brengt en geen aanpassingen in de bouwregels met zich mee brengt, het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan ook geen nieuw ... toelaat en het plangebied geen wateroverlast kent is er geen waterschapsbelang en hoeft het waterschap niet verder betrokken te worden bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

#### 4.5 Parkeren en bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid over water, weg (auto en fiets) en met collectief vervoer is cruciaal voor het werklandschap. Deventer is aangewezen als een van de logistieke hotspots in de provincie en beschikt met de binnenhaven, de IJssel en de A1 over goede faciliteiten.

Het gebied van de Poort van Deventer ligt zowel nabij de IJssel als de A1. De ontwikkeling van de 'Poort van Deventer' moet samengaan met innovatieve maatregelen op het gebied van mobiliteit, mede omdat we de kruising Zutphenseweg-Noorwegenstraat niet zwaarder willen belasten, zoals is aangegeven in de Omgevingsvisie.

Qua parkeren moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen en het geldende parkeerbeleid zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013'. Dit is ook vastgelegd in dit bestemmingsplan in artikel 31.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van parkeren en bereikbaarheid.

## Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

#### Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. De Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet

De gemeente Deventer doet vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet mee met een landelijk experiment onder de Crisis- en herstelwet om vast te oefenen met het instrument omgevingsplan. Daarom is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld voor het stedelijk gebied, het "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen". Hiermee hebben we ervaring opgedaan voor het later vormgeven van een 'echt' omgevingsplan. De Crisis- en herstelwet kan nog niet de mogelijkheden bieden die de Omgevingswet straks voor het omgevingsplan open stelt. Het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' blijft een bestemmingsplan onder de huidige regelgeving. Later maken we samen met het bestaande bestemmingsplan voor het gehele buitengebied één omgevingsplan voor ons hele grondgebied.

De gemeente Deventer is in de 8e tranche van de Crisis en herstelwet opgenomen, waarbij de mogelijkheid is geboden om te kunnen gaan experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied. Van toepassing zijn de artikelen 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

In de Deventer Chw bestemmingsplannen zijn de regels voor de bestemmingen gekoppeld aan vlakken op de verbeelding. Hierbij is niet de standaard indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden, maar is gekozen voor een andere indeling. De regels zijn direct gekoppeld aan vlakken op de digitale verbeelding. Door in de digitale verbeelding van het plan te klikken op een locatie is hierdoor meteen duidelijk welke regels van toepassing zijn. De vlakken zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Functieregels
- Hoofdstuk 3 Bouwregels
- Hoofdstuk 4 Wijzigingsgebieden

- Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 6 Gebiedsaanduidingen
- Hoofdstuk 7 Algemene regels
- Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

De Bijlagen bij de regels zijn niet gekoppeld aan de verbeelding, maar zijn gekoppeld aan artikelen in de regels.

Hieronder is per hoofdstuk omschreven wat de regels zijn en zijn de uitgangspunten voor die regels benoemd.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

### 5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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. Hierin zijn twee artikelen opgenomen: Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten. Deze regels dienen ter verduidelijking van de in de andere regels opgenomen begrippen en op welke manier gemeten dient te worden.

### 5.2.2 Hoofdstuk 2: Functieregels

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot de toegelaten functies, oftewel, waar mag je de locatie voor gebruiken. Per op de verbeelding aangegeven functie bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die functie gelden. Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende functieregels in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

#### 5.2.2.1 Bedrijven

##### Bedrijventerreinen

Het bedrijventerrein Bergweide is bestemd voor het vestigen van bedrijven. Deze locaties zijn in dit bestemmingsplan bestemd als bedrijventerrein en zijn voorzien van een milieucategorie. Hierbij wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen . Op de locaties binnen dit plangebied zijn de volgende artikelen van toepassing: Bedrijventerrein - categorie 3.2, Bedrijventerrein - categorie 4.1 en Bedrijventerrein - categorie 4.2 .

Binnen de opgenomen functieregels voor bedrijventerreinen is ook opgenomen dat kantoren zijn toegelaten, indien deze behoren bij en gebonden zijn aan de gevestigde bedrijven. Het vestigen van zelfstandige kantoren is niet toegelaten. Ook enkele andere functies zijn niet toegelaten binnen de bedrijventerreinen, deze functies worden in de functieregel benoemd.

Indien een bedrijf zich wil vestigen op het bedrijventerrein, maar niet in de bedrijvenlijst voor komt, dan is het mogelijk om met een omgevingsvergunning van de functieregel af te wijken indien aangetoond wordt dat het bedrijf vergelijkbaar is met de toegelaten milieucategorie.

##### *Bergweide, Kloosterlanden, Hanzepark, Veenoord*

Het bedrijventerrein Bergweide maakt onderdeel uit van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Dit betekent dat hier de systematiek van inwaartse zonerings nagestreefd wordt. Bij inwaartse zonerings worden beschermde zones rondom de milieugevoelige functie (b.v. bestaande woongebieden) gecreëerd. Dit is ingegeven door de nabije ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende



woonwijken als Knutteldorp, Snippeling, Hoornwerk en Rivierenwijk. Op het bedrijventerrein zijn op korte afstand van de gevoelige functies weinig belastende activiteiten (lagere milieucategorieën) toelaatbaar. Hoe groter de afstand tot woonbebouwing, hoe groter de toelaatbare hinder kan zijn (hogere milieucategorieën).

Deze systematiek volgt uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009. De gemeente hanteert deze systematiek om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit in het algemeen. De standaard categorie-indeling met bijbehorende standaard hinderafstanden zijn afgestemd op gemiddelde bedrijfssituaties. De publicatie gaat uit van een grootste aan te houden afstand tot aan rustige woonbebouwing van respectievelijk 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500 en 700 meter bij de categorieën 1 t/m 5.2.

Met de voorgestelde categorie-indeling op de verbeelding, heeft de gemeente tot doel een algemeen toelatingsbeleid te creëren voor nieuwe bedrijven, dat recht doet aan bovenstaande systematiek van ruimtelijke scheiding.

Bestaande zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein Bergweide, Kloosterlanden, Hanzepark, Veenoord zijn in het plan positief bestemd middels de functie Kantoor - bedrijventerrein.

#### *Ondergeschikte detailhandel*

In het bestemmingsplan wordt geen algemene regeling voor 'ondergeschikte detailhandel' opgenomen. Als algemeen uitgangspunt wordt echter aangenomen dat binnen de bedrijfsbestemming detailhandel is toegestaan, mits dit voortvloeit uit de bedrijfsactiviteiten en daaraan ondergeschikt is. Van ondergeschiktheid is sprake wanneer niet meer dan 15% van de omzet verdiend wordt met detailhandel. Daarnaast geldt voor overige bedrijfsactiviteiten (niet zijnde groothandels) dat maximaal 15% van de bedrijfsoppervlakte en maximaal 100 m<sup>2</sup> bvo mag worden gebruikt voor detailhandel, mits het betreft ondergeschikte, aan de hoofdactiviteit gerelateerde nevenactiviteiten. Deze regeling vloeit voort uit jurisprudentie en wordt derhalve niet specifiek in het bestemmingsplan opgenomen.

#### *Bedrijfswoningen*

De bestaande bedrijfswoningen zijn op het bedrijventerrein toegestaan; deze worden als zodanig op de verbeelding aangeduid. Uitgangspunt is dat bedrijfswoningen op zwaardere bedrijventerreinen bij voorkeur moet worden geweerd. Reden hiervoor is dat dergelijke bedrijfswoningen mogelijk onaanvaardbare milieubelasting ondervinden en een belemmering kunnen vormen voor omliggende bedrijven. In navolging daarvan wordt in het plangebied een terughoudend beleid gevoerd inzake het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend op basis van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk en onder de voorwaarde dat ze geen belemmering vormen voor het bedrijventerrein. Aan het verlenen van deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. De belangrijkste voorwaarde is dat de noodzaak voor de bedrijfsvoering per geval moet worden aangetoond. Op basis van die voorwaarden zal het aantal bedrijfswoningen op het bedrijventerrein in de toekomst beperkt blijven.

#### *Risicobronnen*

Op onder andere het bedrijventerrein, maar ook elders, zijn risicobronnen opgenomen. Risicobronnen zijn plaatsen of situaties waar risico's kunnen ontstaan. Het gaat daarbij onder andere om een opslaglocatie of insluitsysteem met gevaarlijke stoffen met een significant risico voor de omgeving, een windturbine, een gasontvangststation, en een LPG vulpunt. Ook is het vervoer gevaarlijke stoffen, het rangeren en/of het bevinden van gevaarlijke stoffen op het emplacement aan te duiden als mogelijke risicobron. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende risicobronnen opgenomen met de functie 'Risicobron'.

#### 5.2.2.2 Nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn op diverse locaties nutsvoorzieningen aanwezig. Het gaat veelal om kleine gebouwde nutsvoorzieningen, welke echter niet vergunningsvrij zijn. Deze zijn opgenomen in Nutsvoorziening.

#### 5.2.2.3 Groen en water

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is opgenomen binnen de functie Groen. Binnen de functie zijn in ieder geval toegelaten parken, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Ook voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten zijn mogelijk binnen deze functie.

Binnen deze functie 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 functie toegestaan. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

De groengebieden zijn vaak tevens bestemd voor de opvang en berging van water, dit is dan ook in de functie opgenomen door dit specifiek op te nemen: waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d., voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's.

Ook nutsvoorzieningen zijn toegelaten, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (de opwekking) van duurzame energie. In de praktijk betekent dit dat in de openbare ruimte bijvoorbeeld zonnepanelen zijn toegelaten (denk aan het bouwen van zonnepanelen op parkeerterreinen, in bermen etcetera).

Verder zijn toegestaan geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en kunstobjecten.

In de functie zijn enkele voorzieningen alleen mogelijk als daarvoor eerst een omgevingsvergunning is verleend. Dit betreft het aanleggen van parkeerplaatsen en volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen.

Het water in het plangebied is opgenomen binnen de functie Water. Het gaat hierbij om het in het plangebied aanwezige oppervlaktewater, zoals kanalen, sloten, meren, plassen, vijvers en poelen.

In de toegelaten functie is niet omschreven welke gebruikers gebruik kunnen maken van het water. Het bestemmingsplan regelt dan ook niet welk water gebruikt mag voor bijvoorbeeld recreatievaart of beroepsvaart. Het bestemmingsplan regelt immers ook niet welke gebruikers op een weg mogen rijden. Wel is in de haven opgenomen dat alleen in de haven voorzieningen mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het afmeren van vaartuigen voor de beroepsscheepvaart. Omdat we niet willen toestaan dat de beroepsvaart op andere locaties dan de haven ligplaats kan innemen (binnen dit plangebied). Recreatieve aanlegvoorzieningen zijn niet specifiek benoemd, deze vallen onder de bijbehorende voorzieningen binnen de functie Water.

Op en aan het water is ook extensieve dagrecreatie toegelaten. Het gaat hierbij om vormen van recreatie die weinig tot geen effecten hebben op de omgeving, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en natuurspeelplaatsen.

#### 5.2.2.4 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is geen onderscheid meer gemaakt tussen doorgaande c.q. ontsluitende wegen en woonstraten. Alles is nu opgenomen binnen de functie Verkeer. Binnen deze functie zijn ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water opgenomen. Net als in de functie Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

### **5.2.3 Hoofdstuk 3: Bouwregels**

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot het bouwen. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om Bouwregel-23, Bouwregel-25, Bouwregel-26 en Bouwregel-29.

Voorheen waren de functionele regels en de bouwregels opgenomen in één bestemming. Doordat in dit bestemmingsplan de keuze is gemaakt om de functies op locaties te 'stapelen', is er geen sprake meer van een gemengde bestemming. Aangezien op een locatie wel meerdere functies aanwezig kunnen zijn, maar niet meerdere bouwregels, is ervoor gekozen om de bouwregels in aparte regels op te nemen.

### **5.2.4 Hoofdstuk 4 Wijzigingsgebieden**

Hoofdstuk 4 Wijzigingsgebieden bevat één artikel; Artikel 19 wetgevingzone - wijzigingsgebied 16. Op grond van dit artikel kan het college van Burgemeester en wethouders het gebied aangeduid als wetgevingzone - wijzigingsgebied 16 wijzigen en de 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' te verkleinen dan wel geheel te verwijderen, indien de noodzaak voor deze specifieke bouwaanduiding niet langer aanwezig is. De onderliggende functies en bouwregels blijven gelden tot van de wijzigingsbevoegdheid gebruik is gemaakt, hierdoor zijn de bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3 wel van toepassing op deze gebieden.

### **5.2.5 Hoofdstuk 5: Dubbelbestemmingen**

Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen bevat dubbelbestemmingen. De in dit plan opgenomen dubbelbestemming overlappen de functieregels en bouwregels en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en bouwregels en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Met de dubbelbestemming wordt een zone op de verbeelding aangegeven waar beperkingen gelden voor bijvoorbeeld het gebruik en/of de bouwmogelijkheden. Het gaat hierbij in dit plangebied uitsluitend om de bescherming van Archeologische waarden.

Het doel van de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen is het beperken van gebruiks- en bouwmogelijkheden of juist om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. De toegelaten functie- en bouwregels geven in die gevallen onvoldoende bescherming of mogelijkheden voor het betreffende gebied.

In een gebied kunnen meerdere functieregels en dubbelbestemmingen aanwezig zijn. In een dubbelbestemming zijn ook bouwregels opgenomen, waardoor in een gebied twee bouwregels kunnen gelden.

De dubbelbestemming heeft altijd voorrang op de functie- en de bouwregels uit hoofdstuk 2 en 3. Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Indien er sprake is van meerdere dubbelbestemmingen op één locatie, dan geldt er geen voorrangsbevestiging. De dubbelbestemmingen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Dit houdt wel in dat er op bepaalde locaties altijd afgeweken moet worden van het bestemmingsplan om bepaalde bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

*Leidingen*

Leiding - Gas: De in het plangebied aanwezige hoofdtransportgasleidingen met de daarbij behorende belemmeringenstrook hebben deze dubbelbestemming gekregen. Binnen deze dubbelbestemming gelden bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Door de regel dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kan controle worden uitgeoefend op met name grondroeringen (bijv. graafactiviteiten in het kader van bouw- en andere activiteiten).

#### *Archeologische waarden*

In dit bestemmingsplan zijn diverse archeologische waarden aanwezig. Deze waarden worden beschermd door middel van dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen kennen allen dezelfde elementen maar variëren onder andere in de gehanteerde oppervlaktegrenzen. Deze oppervlaktegrenzen bepalen welke ingrepen zonder archeologische voorwaarden aan bouwregels of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 10 m<sup>2</sup> en 40 m<sup>2</sup> dieper dan 0,3 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 40 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### *Waterbelangen*

Ingevolge het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, Artikel 2.3.3. geeft een bestemmingsplan de bestemming «waterkering» aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben. In deze dubbelbestemming moet worden opgenomen dat indien andere functies aanwezig zijn binnen de waterkering, dat door deze functies geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering. In de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn de primaire waterkeringen begrepen. De primaire keringen zijn de keringen langs de is de waterkering langs de IJssel en de Schipbeek. De A1 is ook een primaire kering, maar deze valt net buiten het plangebied. De beschermingszone van de A1 ligt (deels) wel in het plangebied.

Het gaat hier zowel om de kernzone van de waterkering als om de bijbehorende beschermingszone.

Voor de waterkeringen zijn in de Keuren van de betrokken waterschappen beschermingszones en bijbehorende bepalingen aangegeven. Binnen deze dubbelbestemming kunnen bouwwerken ten dienste van andere functies worden gerealiseerd, mits de waterkeringbeheerder, zijnde het desbetreffende waterschap, daarmee kan instemmen. Het waterschap zal in dat geval ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen opgenomen in de betreffende Keur. Op deze manier wordt een verantwoord 'waterkerings'-besluit genomen en zullen alleen functies combineerbaar zijn die zich verdragen met de functie waterkering.

### 5.2.6 **Hoofdstuk 6: Gebiedsaanduidingen**

Hoofdstuk 6 bevat gebiedsaanduidingen. Deze gebiedsaanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een functieregel, bouwregel of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat in dit plangebied om de volgende aanduidingen:

- De geluidzone - industrie: Dit betreft de invloedzone van geluid vanuit het bedrijventerrein Bergweide. Nieuwvestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen is binnen deze zone niet toegestaan, mits er een hogere waarde is vastgesteld.
- De 'veiligheidszone - gasontvangststation': Deze aanduiding is opgenomen rond het gasontvangststation op o.a. het bedrijventerrein Bergweide. Met deze aanduiding wordt voorkomen dat er kwetsbare objecten worden opgericht te dicht bij de risicobron
- De 'vrijwaringszone - dijk': Deze aanduiding zorgt ervoor dat er voldoende ruimte is voor het mogelijk versterken, beheren en onderhouden van de dijken langs de primaire waterkeringen.

### 5.2.7 **Hoofdstuk 7: Algemene regels**

Hoofdstuk 7 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg het hele plangebied betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels. Het gaat om algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbeltelregel.

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik mogelijk is gemaakt, na realisatie daarvan, door feitelijke gebruiksverandering opnieuw (voor een tweede keer) gebruik zou kunnen worden gemaakt. Grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van een bouwplan, mag niet een tweede maal meetellen voor de toelaatbaarheid van andere bouwplannen. De anti-dubbeltelregel is een standaard regel, die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 30 Algemene bouwregels:

In dit artikel zijn twee bepalingen opgenomen.

De bepaling 'Bestaande afstanden en maten' dient om maten en percentages die in het verleden legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de ontwerp-terinzagelegging van het plan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan toe staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegelaten, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid. Het gaat hierbij om maatvoering betreffende de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud, alsmede om de locatie of afstand van bouwwerken. Dit zijn onder andere ook bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen of buiten een zone bijgebouwen. Ook de afstand tot zijdelingse perceelsgrens en dergelijke valt onder deze bepaling. Indien er sprake is van nieuwbouw dan mogen ook de bestaande afstanden en maten worden aangehouden.

Artikel 31 Algemene gebruiksregels: In dit artikel zijn meerdere bepalingen opgenomen met betrekking

tot algemene regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken.

- 31.1 Strijdig gebruik: Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de toegelaten functies. Een aantal functies worden specifiek benoemd als strijdig gebruik, om discussies te vermijden.
- 31.2 Beroep of bedrijf aan huis: Dit betreft de bepalingen 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.
- 31.3 Kleinschalige kinderopvang: In dit artikel wordt geregeld dat kinderopvang onder bepaalde omstandigheden toegelaten wordt in woningen. Met een omgevingsvergunning is het tevens mogelijk om kinderopvang te vestigen in een bedrijfswoning. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er kan worden aangetoond dat het nieuwe gebruik passend is bij de bestaande milieu- en externe veiligheidssituatie en er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor kinderopvang.
- 31.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen: In deze voorwaardelijke verplichting is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeren conform de parkeereis uit de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 of de rechtsopvolgers daarvan. Voorts is een lid opgenomen om ook voor de behoefte in ruimte voor laden en lossen de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 van toepassing te laten zijn. Het is mogelijk om van deze regel af te wijken middels een omgevingsvergunning Deze afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien dat in het betreffende beleid is opgenomen en onder de daarin bepaalde voorwaarden of als er andere zwaarwegende belangen zijn die het afwijken hiervan rechtvaardigen.

Artikel 32 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 of bouwgrenzen in geringe mate aan te passen.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

- 33.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken: Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken (vlakken met eenzelfde toegelaten functie) en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.
- 33.2 Wijziging toevoeging, uitbreiding en verplaatsing Bevi inrichtingen en 33.3 Wijziging verkleining en verwijdering Bevi inrichtingen: In het plangebied zijn diverse Bevi inrichtingen aanwezig. Indien behoefte blijkt te bestaan aan de vestiging, uitbreiding, aanpassing, verplaatsing, verkleining of verwijdering van deze Bevi inrichtingen is het mogelijk het bestemmingsplan hiervoor te wijzigen.
- 33.4 Wijziging vestiging horeca categorie 1: Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de vestiging van een horecabedrijf, horeca categorie 1, mogelijk op een locatie langs een ontsluitingsweg op het bedrijventerrein Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord, onder specifiek bepaalde voorwaarden. Dit geschiedt op basis van het gemeentelijk detailhandels- en horecabeleid.

### 5.2.8 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 8: Dit hoofdstuk bevat de overgangs- en slotregels.

Het overgangsrecht bestaat uit drie delen, namelijk overgangsrecht voor bouwwerken, ten aanzien van het gebruik en het persoonsgebonden overgangsrecht.

Het overgangsrecht is een regeling die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van een vorige bestemmingsplan al bestonden en mochten bestaan, maar die in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Het overgangsrecht heeft als doel bij de invoering van nieuwe bestemmingsregels, bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten.

Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd. Overgangsbepalingen in een bestemmingsplan zijn meestal gesplitst in twee zaken, namelijk die ten aanzien van het bouwen en die betreffende het gebruik.





## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

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

### 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:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-voeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-voeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-voeroppervlakte.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Tevens geldt 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 geldende bestemmingsplan, de plankosten op nul gesteld mogen worden.

#### Conclusie:

Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, het bestemming beperkt daarentegen juist de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in een aantal specifieke bedrijfscategorieën en voor bedrijven met een hoge geurbelasting. Nieuwbouw en nieuwvestiging is alleen mogelijk binnen de bestaande planologisch (bouw)ruimte. Er is dan ook geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord worden voorzien.

#### *Vooroverleg*

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

- Rijk:

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn.

- Provincie:

Het provinciaal belang voor de provincie is gericht op de ontwikkeling van vitale werklocaties die zowel kwantitatief als kwalitatief aansluiten op de veranderende vraag van het bedrijfsleven. Wijzigingen in wensen en eisen van het bedrijfsleven zullen in de eerste plaats binnen het bestaande aanbod aan werklocaties moeten worden opgevangen. Voor zover vanuit het bestaande aanbod – ook met herstructureringen – niet in de behoefte aan werklocaties kan worden voorzien, is er ruimte voor de uitbreiding van werklocaties. Daarbij geldt het principe van concentratie.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met deze provinciale beleidsambitie. Het bestemmingsplan is er juist opgericht middels enkele aanpassingen in het planologisch kader het bestaande aanbod geschikt te maken voor nieuwe innovatieve bedrijven met andere wensen en eisen, dan de traditionele bedrijven uit de maakindustrie.

- Waterschap:

Zoals in paragraaf 4.4 is beschreven, is op 7 september 2021 middels de digitale watertoets overleg met het Waterschap Drents Overijsselse Delta gevoerd. Uit de watertoets kwam naar voren dat er geen waterschapsbelang is en dat daarmee het waterschap akkoord is met onderhavig bestemmingsplan. Verder vooroverleg met het waterschap is niet nodig.

# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 *plan*

het **De Poort van Deventer** met identificatienummer NL.IMRO.0150.Chw027-VG01 van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 *afhaalcentrum*

het bedrijfsmatig leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder koop/ verkoop ter plaatse en zonder uitstalling ten verkoop; koop/ verkoop en uitstalling vinden elders plaats, bijv. via internet;

#### 1.7 *agrarisch bedrijf*

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

### **1.8 agrarisch loonbedrijf**

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden op het gebied van grondverzet en cultuurtechniek, voor zover deze werkzaamheden in het buitengebied plaatsvinden;

### **1.9 ambachtelijk bedrijf**

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

### **1.10 asielzoekerscentrum**

een centrum voor de opvang en tijdelijke huisvesting van asielzoekers;

### **1.11 autobedrijf**

bedrijf, gericht op de reparatie en detailhandel in auto's en motorfietsen en bijbehorende onderdelen en accessoires, maar waar geen fabricage van auto's en motorfietsen zelf plaatsvindt;

### **1.12 autoreparatiebedrijf**

bedrijf, gericht op de reparatie van auto's en motorfietsen en de detailhandel in bijbehorende onderdelen en accessoires, maar waar geen fabricage van of detailhandel in auto's en motorfietsen zelf plaatsvindt;

**1.13 bebouwing**

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

**1.14 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;

**1.15 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;

**1.16 bedrijfsvloeroppervlakte**

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en overige ruimten aangewend voor de bedrijfsuitoefening van het desbetreffende bedrijf;

**1.17 bedrijfswoning**

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

**1.18 beperkt kwetsbaar object**

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- b. bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- d. hotels en restaurants, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- e. winkels, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- h. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- i. objecten die met de onder a tot en met f en h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover

- die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;
  - k. overige beperkt kwetsbare objecten genoemd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### **1.19 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;

#### **1.20 beschermd stadsgezicht**

stadsgezicht dat als zodanig ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen, met ingang van de datum van publicatie van die aanwijzing in de Nederlandse Staatscourant;

#### **1.21 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

#### **1.22 bestaand gebruik**

gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of rechtens mag bestaan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

#### **1.23 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.24 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde toegelaten functie;



**1.25 Bevi inrichting**

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.26 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;

**1.27 bijbehorende voorzieningen**

wegen, voet- en fietspaden, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, civiele kunstwerken, water, geluidbeperkende voorzieningen;

**1.28 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;

**1.29 binnentuin**

een tuin omsloten door bebouwing en die door de situering, de omvang en de ligging als ruimtelijk en/of cultuurhistorisch van belang beschouwd kan worden;

**1.30 bodembedreigende werken / activiteiten**

activiteiten en/of werken als gevolg waarvan sprake is (of kan zijn geweest) van bodembelasting en waarvan deze bodembelasting kan (of heeft kunnen) leiden tot een aantasting van de bodemkwaliteit. Onder bodembedreigende werken worden in elk geval begrepen boorputten, grond- en funderingswerken, gebouwen in de zin van de Woningwet, (water- en spoor-)wegen, parkeergelegenheden voor motorvoertuigen, kampeerterrainen, kampementen, recreatiecentra, leidingen, voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater, installaties, opslagreservoirs, begraafplaatsen en terreinen voor de uitstrooiing van as;

**1.31 bouwen**

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

**1.32 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.33 bouwperceel**

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

**1.34 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.35 bouwvlak**

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

**1.36 bouwwerk**

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

**1.37 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.38 brutovloeroppervlakte (bvo)**

de gezamenlijke vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Tot de bvo van een gebouw worden gerekend de oppervlakte van een trapgat, een liftschaft en leidingschaft op elk vloerniveau. De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bvo van een gebouw gerekend.

### **1.39 Campus Gasfabriek**

een agglomeratie van samenhangende activiteiten waarin innovatie leidt tot nieuwe producten, groei van ondernemingen en werkgelegenheid.

De campus richt zich op het huisvesten van innovatieve startende bedrijven en / of innovatieve bedrijfsonderdelen en daarmee samenhangende ondersteunende bedrijven en opleidingsactiviteiten.

Hieronder wordt mede verstaan het bieden van ontmoeting door evenementen en bijeenkomsten.

Kantoren mogen uitsluitend ondersteunend zijn aan de ter plaatse gevestigde bedrijven en activiteiten

### **1.40 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

### **1.41 dak**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

### **1.42 detailhandel**

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

### **1.43 dienstverlening**

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

### **1.44 drinkwaterbedrijf**

een bedrijf uitsluitend of mede bestemd tot:

- a. openbare drinkwatervoorziening door productie van water en/of levering van drinkwater aan consumenten of andere afnemers, of
- b. levering van drinkwater aan een bedrijf of bedrijven als bedoeld onder a.

#### **1.45 duurzame energie**

vormen van hernieuwbare energie die verkregen worden uit andere dan fossiele brandstoffen (zoals aardgas). Hieronder wordt onder andere begrepen energie die uit wind, stromend water, zonnestraling en aardwarmte wordt verkregen, maar ook energie die vrijkomt bij verwerking van afval (vooral verbranding) of biomassa. Het gaat om energie waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld;

#### **1.46 duurzame energievoorziening**

een voorziening die het mogelijk maakt om een gebouw te voorzien van duurzame energie;

#### **1.47 economisch cluster Havenkwartier**

bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van mode, grafisch ontwerp, gaming, architectuur, marketing en/of nieuwe media; de niet- dagelijkse artikelensector, dan wel creatieve en experimentele bedrijvigheid in de hoofdsectoren:

- a. kunsten;
- b. (nieuwe) media en entertainment, zoals gaming;
- c. creatieve zakelijke dienstverlening, zoals architectuur en marketing;
- d. ambachtelijke bedrijvigheid voor zover artistieke vaardigheden en unieke inhoud voorop staan, zoals mode en grafisch ontwerp;

#### **1.48 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

#### **1.49 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;

#### **1.50 erotisch getinte vermaaksfunctie**

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

**1.51 evenement**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht, binnen gebouwen of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca;

**1.52 extensieve dagrecreatie**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en natuurspeelplaatsen;

**1.53 gebouw**

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

**1.54 geluidbelasting**

de geluidbelasting vanwege een weg of een spoorweg;

**1.55 geluidgevoelige functies**

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidgevoelig object wordt aangemerkt;

**1.56 geluidgevoelige objecten**

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.57 geluidzoneringsplichtige inrichting**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

**1.58 gemeentewerf**

een terrein waarop opslag, stalling of arbeid plaats vindt ten behoeve van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte;

**1.59 gevellijn**

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

**1.60 gezondheidscampus**

een locatie waar verschillende zorgfuncties en zorggerelateerde functies een plek hebben, waaronder (para)medische en gezondheidsbevorderende voorzieningen, een zorghotel, een apotheek, een kenniscentrum, onderwijsvoorzieningen, een healthcenter, voorzieningen en bedrijven op het gebied van wellness en sport, overnachtings- en verblijfsruimten voor personeel en familie van patiënten en (dienstverlenende) bedrijven op het gebied van zorg, alsmede ondersteunende en/of ondergeschikte zorgfuncties die onderdeel uitmaken van de zorgketen, zoals kantoorvoorzieningen, gemeenschappelijke ruimten, horeca, detailhandel en kinderdagopvang;

**1.61 groepsrisico**

De kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen;

**1.62 groothandel**

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

**1.63 grootschalige detailhandel**

detailhandelsvestiging met doorgaans een minimale bedrijfsvloeroppervlakte van 750 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>, waarvoor vestiging buiten een winkelconcentratiegebied is toegelaten en waarvoor branchebeperkingen op basis van het grootschalige detailhandelsbeleid kunnen gelden;

**1.64 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.65 horecavloeroppervlakte**

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.66 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige toegelaten functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegelaten functie het belangrijkste is;

**1.67 hotelappartement**

een deel van een gebouw dat uitsluitend bedoeld is om gebruikt te worden door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft;

**1.68 individueel aaneen gebouwd**

een (hoofd)gebouw op een zodanige wijze aaneen gebouwd dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

**1.69 industriële restwarmte**

energie in de vorm van warmte die vrijkomt bij energieomzetting bij industriële processen en welke in dit proces niet wordt benut voor hergebruik;

**1.70 kantoor**

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodaties (uitgezonderd de daarvoor uitgesloten locaties);

**1.71 kap**

een dak met een nok en een zekere helling;

**1.72 kassen**

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen;

**1.73 kringloopbedrijf**

een bedrijf waar de activiteiten bestaan uit het inzamelen, selecteren, sorteren en repareren van tweedehands goederen die vervolgens weer te koop worden aangeboden. Aan een kringloopbedrijf worden goederen 'om niet' aangeboden.

**1.74 kwetsbaar object**

- a. woningen, woonschepen en woonwagens met een dichtheid van meer dan 2 per hectare, uitgezonderd bedrijfswoningen;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen, of
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per gebouw, of
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan de gezamenlijke brutovloeroppervlakte meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlakte van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd of een winkel die vergelijkbare aantallen bezoekers trekt;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- e. overige kwetsbare objecten genoemd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.75 landgoed**

functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur, waarop één of meer landhuizen met een karakteristieke verschijningsvorm zijn gesitueerd;



**1.76 landhuis**

een woning met een karakteristieke verschijningsvorm al of niet met bijbehorende bouwenwerken, tuinen, parken, lanen en wateren, onderdeel uitmakend van een landgoed;

**1.77 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

**1.78 leefomgeving Havenkwartier**

een stedelijke leefomgeving met een onconventionele en patroondoorbreekende mix van wonen, werken en cultuur;

**1.79 Leisure Holterweg**

een publieksgerichte commerciële voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning, vrijetijdsbesteding en sport, niet zijnde detailhandel, een bioscoop of een casino, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca;

**1.80 ligplaats**

een plaats in het water, al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, dat ingericht is voor het afmeren van een vaartuig;

**1.81 manege**

een complex met stallen, rijhal(len), buitenbak, stapmolen, en overige voorzieningen ten behoeve van de ruitersport;

**1.82 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

**1.83 onderbouw**

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

**1.84 onderkomen**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn toegelaten functie onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.85 overig bouwwerk**

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

**1.86 overige seksinrichtingen**

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

**1.87 overkapping**

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

**1.88 reclameborden**

losse sandwich- of andere borden, waarop met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding, in welke vorm dan ook, handelsreclame wordt gemaakt;

**1.89 reclamevlaggen**

vlaggen en wimpels, waarop met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding, in welke vorm dan ook, handelsreclame wordt gemaakt.

**1.90 recreatieruimte 't Weterman**

ruimte voor het houden van activiteiten van de bewoners op 't Weterman. Deze activiteiten kunnen in elk geval zijn: het vieren van eigen verjaardagen en jubilea en het organiseren van sociale activiteiten zoals kaarten, bingo e.d., voor de bewoners van 't Weterman;

**1.91 paardenfokkerij**

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;

**1.92 paardenhouderij**

een gebruikgericht bedrijf dat is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden met daaraan ondergeschikte functies behorende bij een paardenhouderij;

**1.93 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.94 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 aansluitende 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;
- c. voor een bouwwerk drijvend op het water: de waterspiegel;
- d. voor een bouwwerk in of over het water, geen drijvend bouwwerk zijnde: de hoogte van het terrein ter plaatse van het punt dat het meest nabij ligt aan waar het water grenst aan het vasteland;

**1.95 plaatsgebonden risico**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

**1.96 prostitutie**

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

**1.97 raamprostitutie**

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

**1.98 risicobron**

een plaats of situatie waar risico's kunnen ontstaan.

**1.99 schadelijke stof**

onder schadelijke stoffen worden in elk geval begrepen aardolie en aardolieproducten, afvalstoffen, IBC-bouwstoffen, meststoffen als bedoeld in de Meststoffenwet, gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Een uitgebreid overzicht van welke stoffen als schadelijk worden aangemerkt staat in de provinciale verordening;

**1.100 seksautomatenhal**

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven met behulp van automaten;

**1.101 seksbioscoop**

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van audiovisuele apparatuur;

**1.102 seksinrichting**

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

**1.103 *seks theater***

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van live-shows;

**1.104 *sociale koopwoning***

een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat;

**1.105 *sociale koopwoning hoog***

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van EUR 174.000,00 tot maximaal EUR 200.000,00;

**1.106 *sociale koopwoning laag***

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot EUR 174.000,00;

**1.107 *sociale woningbouw***

het geheel van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen;

**1.108 *verordening doelgroepen sociale woningbouw***

De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010, zoals deze luidt op het moment van de terinzage legging van het ontwerp van dit plan.

**1.109 *traditionele kapvorm***

een kap, niet zijnde een plat dak, zoals een zadeldak, schilddak, mansardedak, tentdak, etc., al dan niet afgeknot;

**1.110 tussenlid**

een bouwwerk dat een verbinding tussen twee gebouwen vormt, dat ook voor mensen toegankelijk mag zijn;

**1.111 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;

**1.112 uitstallingen**

alle losse voorwerpen, die op of boven de weg, al dan niet voor of aan een winkel-, horeca- of ander bedrijfspand, worden of zijn geplaatst ter versiering, ter verfraaiing of anderszins, en waarmee kennelijk beoogd wordt het commerciële belang van een bedrijf te dienen; onder uitstallingen vallen in ieder geval: verkoopartikelen, waren, plantenbakken, speeltoestellen, reclameborden, reclamevlaggen en andere losse reclamevoorwerpen. Onder uitstallingen worden niet begrepen: terrassen.

**1.113 volkstuin**

grond waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

**1.114 voorgevel**

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

**1.115 vrachtwagenparkeerplaats**

een afsluitbaar parkeerterrein, al dan niet behorend bij een bedrijfsvestiging, voor het beroepsgoederenvervoer waar vrachtwagens kunnen worden gestald en waar de chauffeurs kunnen verblijven, al dan niet met gebouwde sanitaire en overige voorzieningen;

**1.116 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;

**1.117 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;

**1.118 wijziging**

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

**1.119 wonen, in gestapelde vorm**

een gebouw, dat uit meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

**1.120 woning/wooneenheid**

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

**1.121 woonschip**

een voor bewoning bestemd vaartuig of ander drijvend object;

**1.122 woonschepenligplaats**

een plaats in het water, al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, dat ingericht is voor het afmeren van een woonschip;

**1.123 woonwagen**

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

**1.124 woonwagenstandplaats**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

**1.125 zorginstelling**

een instelling waarvan de bewoners voortdurende verzorging of verpleging nodig hebben en waar verschillende zorgfuncties en zorggerelateerde functies alsmede ondersteunende functies, zoals kantoorvoorzieningen, horeca en detailhandel, een plek hebben;

**1.126 zorgwoning**

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



## Artikel 2      **Wijze van meten**

### **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:**

de helling van het dakvlak, gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

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

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

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

**2.8 de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## Hoofdstuk 2    Functieregels

### Artikel 3    Bedrijventerrein - categorie 3.2

#### 3.1    *Toegelaten functies*

Ter plaatse van de functie Bedrijventerrein - categorie 3.2 is toegelaten:

bedrijven van milieu-categorie 1, 2, 3.1 of 3.2 (zoals opgenomen in Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer) waaronder mede wordt begrepen:

1. kantoren behorende bij en gebonden aan bedrijven:
  - bij elk bedrijf tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 30% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf, met een maximum van 1500 m<sup>2</sup>,
  - bij bedrijven waar de bestaande brutovloeroppervlakte meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>, tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte;

met de daarbij behorende voorzieningen.

niet toegelaten zijn:

- a. detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven;
- b. bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht jo Bijlage 1 onder D van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;
- c. bedrijven, behoudens de bestaande, waarbij in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer voor het aspect "geur" een afstandsmaat van meer dan 50 m is aangegeven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage;
- e. Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron;
- f. kwetsbare objecten met de daarbij behorende voorzieningen;
- g. opslag buiten bouwwerken, voorzover die gronden zijn gelegen binnen een afstand van 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen;
- h. opslag, buiten bouwwerken, anders dan bedoeld onder g, met een vanaf peil gemeten hoogte die meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoogste bij het betreffende bedrijf behorende gebouw, en ieder geval meer dan 10 m.

#### 3.2    *Afwijken van de toegelaten functies*

##### 3.2.1    *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor andere bedrijven.

##### 3.2.2    *Toepassingsvoorwaarden*

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als:

- a. het bedrijven betreft die, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de plaats ten aanzien waarvan de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zijn toegestaan krachtens artikel 3.1;
- b. de geluidbelasting vanwege het desbetreffende andere bedrijf niet groter is dan de geluidbelasting vanwege het bedrijf dat is gevestigd op de plaats ten aanzien waarvan de afwijking wordt toegestaan.

## Artikel 4 Bedrijventerrein - categorie 4.1

### 4.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Bedrijventerrein - categorie 4.1 is toegelaten:

De voor 'Bedrijventerrein - categorie 4.1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven van milieu-categorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 (zoals opgenomen in Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer) waaronder mede wordt begrepen:

1. kantoren behorende bij en gebonden aan bedrijven:
  - bij elk bedrijf tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 30% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf, met een maximum van 1500 m<sup>2</sup>,
  - bij bedrijven waar de bestaande brutovloeroppervlakte meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>, tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte;

met de daarbij behorende voorzieningen.

niet toegelaten zijn:

- a. detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven;
- b. bedrijven, behoudens de bestaande, waarbij in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer voor het aspect "geur" een afstandsmaat van meer dan 50 m is aangegeven;
- c. inrichtingen die zijn genoemd in onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage;
- d. Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron;
- e. kwetsbare objecten met de daarbij behorende voorzieningen;
- f. opslag buiten bouwwerken, voorzover die gronden zijn gelegen binnen een afstand van 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen;
- g. opslag, buiten bouwwerken, anders dan bedoeld onder f, met een vanaf peil gemeten hoogte die meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoogste bij het betreffende bedrijf behorende gebouw, en ieder geval meer dan 10 m.

### 4.2 Afwijken van de toegelaten functies

#### 4.2.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor andere bedrijven.

#### 4.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als:

- a. het bedrijven betreft die, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de plaats ten aanzien waarvan de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zijn toegestaan krachtens artikel 4.1;
- b. de geluidbelasting vanwege het desbetreffende andere bedrijf niet groter is dan de geluidbelasting

vanwege het bedrijf dat is gevestigd op de plaats ten aanzien waarvan de afwijking wordt toegestaan.

## Artikel 5 Bedrijventerrein - categorie 4.2

### 5.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Bedrijventerrein - categorie 4.2 is toegelaten:

bedrijven van milieu-categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 (zoals opgenomen Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer) waaronder mede wordt begrepen:

1. kantoren behorende bij en gebonden aan bedrijven:
  - bij elk bedrijf tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 30% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf, met een maximum van 1500 m<sup>2</sup>,
  - bij bedrijven waar de bestaande brutovloeroppervlakte meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>, tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte;

met de daarbij behorende voorzieningen.

niet toegelaten zijn:

- a. detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven;
- b. bedrijven, behoudens de bestaande, waarbij in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer voor het aspect "geur" een afstandsmaat van meer dan 50 m is aangegeven;
- c. inrichtingen die zijn genoemd in onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage;
- d. Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron;
- e. kwetsbare objecten met de daarbij behorende voorzieningen.
- f. opslag buiten bouwwerken, voorzover die gronden zijn gelegen binnen een afstand van 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen;
- g. opslag, buiten bouwwerken, anders dan bedoeld onder f, met een vanaf peil gemeten hoogte die meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoogste bij het betreffende bedrijf behorende gebouw, en ieder geval meer dan 10 m.

### 5.2 Afwijken van de toegelaten functies

#### 5.2.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor andere bedrijven.

#### 5.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als:

- a. het bedrijven betreft die, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de plaats ten aanzien waarvan de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zijn toegestaan krachtens artikel 5.1;
- b. de geluidbelasting vanwege het desbetreffende andere bedrijf niet groter is dan de geluidbelasting vanwege het bedrijf dat is gevestigd op de plaats ten aanzien waarvan de afwijking wordt toegestaan.

## **Artikel 6      Beroepsonderwijs**

### **6.1      *Toegelaten functies***

Ter plaatse van de functie Beroepsonderwijs is toegelaten:

- a. een praktijkschool voor technisch beroepsonderwijs voor de sectoren bouw, metaal, elektro- en installatietechniek;

met de daarbij behorende voorzieningen.



## **Artikel 7 Chemische fabriek categorie 5.2**

### **7.1 Toegelaten functies**

Ter plaatse van de functie Chemische fabriek categorie 5.2 is toegelaten:

- a. een chemisch bedrijf in milieucategorie 5.2;

met de daarbij behorende voorzieningen.

## Artikel 8 Groen

### 8.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Groen is toegelaten:

- a. een park en/of plantsoen;
- b. overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- d. in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;
- l. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 8.2.1;
- m. volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinten, uitsluitend conform het gestelde in artikel 8.2.1;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', uitsluitend het beheer, herstel en de instandhouding van de houtwal;
- o. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monumentaal hekwerk', behoud van het bestaande monumentaal hekwerk.

met de daarbij behorende voorzieningen.

### 8.2 Afwijken van de toegelaten functies

#### 8.2.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 8.1 onder l en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- b. artikel 8.1 onder m en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinten.

#### 8.2.2 Toepassingsvoorwaarden

- a. De in artikel 8.2.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:
  1. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
  2. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.
- b. De in artikel 8.2.1 onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;

4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
6. de parkeersituatie;
7. de sociale veiligheid.

## **Artikel 9      Kantoor - bedrijventerrein**

### **9.1      *Toegelaten functies***

Ter plaatse van de functie Kantoor - bedrijventerrein is toegelaten:

- a. een kantoor
  - 1. met dien verstaande dat, in afwijking van het bepaalde in kantoor, congres- en vergaderaccommodaties niet toegelaten zijn;

## **Artikel 10 Nutsvoorziening**

### **10.1 Toegelaten functies**

Ter plaatse van de functie Nutsvoorziening is toegelaten:

- a. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

## **Artikel 11 Risicobron**

### **11.1 Toegelaten functies**

Ter plaatse van de functie Risicobron is toegelaten:

- a. een risicobron;

met de daarbij behorende voorzieningen.

## Artikel 12 Verkeer

### 12.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Verkeer is toegelaten:

- a. wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – onverharde weg' uitsluitend een onverharde weg toegestaan;
- c. voet- en fietspaden, verhardingen;
- d. behoud van het bestaande tracé en profilering van de historische landwegen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- e. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw' zijn uitbouwen aan aangrenzende gebouwen toegestaan, waarbij tevens de functies van de aangrenzende gebouwen zijn toegestaan;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de aanduiding 'uitgesloten' parkeren op maaiveld niet toegelaten;
- i. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- j. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- k. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- l. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- m. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
- n. geluidwerende voorzieningen;
- o. kunstwerken;
- p. kunstobjecten;
- q. standplaatsen en warenmarkten;
- r. terrassen;
- s. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monumentaal hekwerk', behoud van het bestaande monumentaal hekwerk;

met de daarbij behorende voorzieningen.

## **Artikel 13 Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG**

### **13.1 Toegelaten functies**

Ter plaatse van de functie Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG is toegelaten:

- a. een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG;

met de daarbij behorende voorzieningen.



## Artikel 14 Water

### 14.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Water is toegelaten:

- a. kanalen, sloten, meren, plassen, vijvers en poelen en daarmee gelijk te stellen waterlopen, watergangen en/of waterpartijen, de waterhuishouding, waterafvoer en/of waterberging;
- b. oeverstroken en (schouw)paden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding
  1. 'karakteristiek': het behoud van het bestaande tracé en de profilering van de historische watergangen en/of waterpartijen;
  2. 'specifieke bouwaanduiding – balkon': balkons van de aangrenzende woningen;
  3. 'ligplaats': voorzieningen ten behoeve van het afmeren van vaartuigen voor de beroepsscheepvaart;

met de daarbij behorende voorzieningen.



## Hoofdstuk 3    **Bouwregels**

### **Artikel 15    *Bouwregel-23***

#### **15.1    *Bouwregels***

Ter plaatse van de 'Bouwregel-23' gelden de volgende regels:

##### **15.1.1    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van afmeervoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

## Artikel 16    **Bouwregel-25**

### 16.1    **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-25' gelden de volgende regels:

#### 16.1.1    *Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximale oppervlakte per bouwlak mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 onder a, b en c mogen buiten het bouwlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 16.1.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mogen niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 16.1.3    *Volkstuinen*

In afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.2 onder a t/m f mag ten dienste van de functie volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen niet worden gebouwd.

### 16.2    **Afwijken van de bouwregels**

#### 16.2.1    *Afwijking*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 16.1.3 in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de functie volkstuinen kunnen worden gebouwd, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt.

#### 16.2.2    *Toepassingsvoorwaarden*

De in het artikel 16.2.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

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

- i. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

### **16.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de inrichting van de betreffende gronden, indien zij een omgevingsvergunning voor de realisatie van volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinen als bedoeld in artikel 16.2.1 willen verlenen.

## Artikel 17    **Bouwregel-26**

### 17.1    **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-26' gelden de volgende regels:

#### 17.1.1    *Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 17.1.1 sub a en b mogen buiten het bouwlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 17.1.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

## Artikel 18    **Bouwregel-29**

### 18.1    **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-29' gelden de volgende regels:

#### 18.1.1    *Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. op een afstand van ten minste 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen
  2. op een afstand van ten minste 3 m tot één zijdelingse perceelsgrens van de bij de in betreffende bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag niet worden gebouwd ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten'.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 75% mag bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet minder en niet meer bedragen dan is aangeduid;

#### 18.1.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van licht- en andere masten en technische installaties mogen niet meer dan 15 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingsen mogen niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### 18.1.3    *Antennemast*

In afwijking van het bepaalde in artikel 18.1.2 onder a is ter plaatse van de bouwaanduiding 'antennemast' is een antennemast met een hoogte van 83 meter toegestaan.

#### 18.1.4    *Overkapping*

In afwijking van het bepaalde in artikel 18.1.2 onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 6 m.

### 18.2    **Nadere eisen**

#### 18.2.1    *Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens als bedoeld in artikel 18.1.1 onder a, punt 2.

#### 18.2.2    *Toepassingsvoorwaarden*

- a. De nadere eisen als bedoeld in artikel 18.2.1 onder a mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is in het belang van:

1. een goede ruimtelijke inpassing;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit in de directe omgeving;
3. de toegankelijkheid van de bebouwing op het perceel, en/of
4. de veiligheid.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **18.3.1 Afwijking**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 18.1.1 onder a, punt 2 en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.
- b. artikel 18.1.1 onder e en worden toegestaan dat de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen met maximaal 5 m mag worden verhoogd;
- c. artikel 18.1.1 onder d en worden toegestaan dat de voorgevel over een kortere lengte dan de in dat sublid bedoelde bouwgrens of achter die bouwgrens mag worden gebouwd;
- d. artikel 18.1.2 en worden toegestaan dat de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 5 m mag worden verhoogd.

#### **18.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.3.1 onder a kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de stedenbouwkundige kwaliteit in de directe omgeving;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  4. de toegankelijkheid van de bebouwing op het perceel;
  5. de (sociale) veiligheid;
  6. de parkeersituatie;
  7. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.3.1 onder b, c en/of d kan slechts worden verleend, indien de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast. Tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

### **18.4 Wijzigen van de bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door op de gronden bedoeld in lid 18.1 een bouwhoogte tot maximaal 60 meter toe te staan, mits

- a. per geval de permanente noodzaak voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf is aangetoond;
- b. de bouwlocatie aan een weg of aan het water is gesitueerd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- d. het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- h. de parkeersituatie.



## Hoofdstuk 4 Wijzigingsgebieden

### Artikel 19 wetgevingzone - wijzigingsgebied 16

#### 19.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de gebiedsaanduiding ' wetgevingzone - wijzigingsgebied 16' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' in omvang te verkleinen of geheel te verwijderen, wanneer en voor zover ter plaatse van die aanduiding de noodzakelijkheid langer ontbreekt om gebouwen uit te sluiten.



## Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen

### Artikel 20 Leiding - Gas

#### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aanwezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende toegelaten functie(s) mede bestemd voor:

- a. een gasleiding;

met de daarbij behorende

- b. belemmeringenstrook;
- c. voorzieningen.

#### 20.2 Bouwregels

##### 20.2.1 Algemeen

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

#### 20.3 Afwijken van de bouwregels

##### 20.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.1 worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 5, 6 en 7, genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

##### 20.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 20.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- c. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 20.3.1 advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

#### 20.4 Specifieke gebruiksregels

##### 20.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg

heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder.

## **20.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **20.5.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.1 onder a en worden toegestaan dat onbebouwde gronden worden gebruikt ten behoeve van opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder.

### **20.5.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

- a. de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 20.5.1 advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

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

### **20.6.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in artikel 20.6.2 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:

1. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
3. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ontginnen, woelen, diepploegen, mengen, het aanleggen van drainage en overige grondbewerkingen;
4. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
5. het aanbrengen of het rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen;
6. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
7. het permanent opslaan van goederen;
8. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### **20.6.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 20.6.1 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;
- d. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

### **20.6.3 Toepassingsvoorwaarden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 20.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 20.6.1 advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

## Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 5, 6 en 7, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
- 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 21.1,

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

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder 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.

#### 21.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 21.2.1 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.

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

#### **21.3.1 Vergunningplicht**

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

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 21.1 , en
- b. over een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

#### **21.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 21.3.1 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.

#### **21.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.3.1 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.

#### **21.3.4 Toepassingsvoorwaarden**

De in artikel 21.3.1 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.

#### **21.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' 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 gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.



## Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 5, 6 en 7, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- 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 22.1 ,

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

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder 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.

#### 22.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 22.2.1 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.

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

### **22.3.1 Vergunningplicht**

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

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 22.1, en
- b. over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

### **22.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 22.3.1 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.

### **22.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.3.1 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.

#### 22.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 22.3.1 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.

#### 22.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' 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 gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

## Artikel 23 Waarde - Archeologie - 4

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 23.2 Bouwregels

#### 23.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 5 6 en 7, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- 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 23.1,

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

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder 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.

#### 23.2.2 Koppelen voorschriften archeologisch rapport

Indien uit het in lid 23.2.1 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.

### 23.2.3 Visuele waarneming (oppervlakte tussen 100 en 200 m<sup>2</sup>)

Indien de ingreep meer dan 100m<sup>2</sup> maar minder dan 200m<sup>2</sup> bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

## 23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 23.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 23.1,
- b. over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

### 23.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 23.3.1 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.

### 23.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt 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. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup> maar kleiner dan 200 m<sup>2</sup>.

### 23.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 23.3.1 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.

### 23.3.5 Koppelen voorschriften

- a. Indien de ingreep meer dan 100m<sup>2</sup> maar minder dan 200m<sup>2</sup> bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Indien uit het in artikel 23.3.3 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:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  3. 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.

## 23.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' 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 gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

## Artikel 24 Waarde - Archeologie - 5

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 5, 6 en 7, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 24.1,

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

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder 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.

#### 24.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 24.2.1 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.

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

#### **24.3.1 Vergunningplicht**

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

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 24.1, en
- b. over een oppervlakte groter dan 10 m<sup>2</sup>,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,30 m.;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,30 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

#### **24.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 24.3.1 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.

#### **24.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.3.1 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.



#### 24.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 24.3.1 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.

#### 24.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' 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 gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

## **Artikel 25 Waterstaat - Waterkering**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor:

- a. een hoofdwaterkering;

en de daarbij behorende:

- b. voorzieningen.

### **25.2 Bouwregels**

#### **25.2.1 Algemeen**

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere op deze locatie geldende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 5, 6 en 7, 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 dubbelbestemming.

#### **25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

### **25.3 Afwijken van de bouwregels**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 25.2.1 in die zin dat de in de andere op deze locatie geldende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 5, 6 en 7, genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering van overwegend belang in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de betreffende waterkering.

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

#### **25.4.1 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 regels een omgevingsvergunning vereist:

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

**25.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in sublid 25.4.1 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.

**25.4.3 Toetsingscriteria**

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



## Hoofdstuk 6 Gebiedsaanduidingen

### Artikel 26 geluidzone - industrie

#### 26.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie zijn de gronden, naast de andere voor die gronden toegelaten functies, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

#### 26.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie is de bouw van geluidgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder uitsluitend toegestaan indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

## **Artikel 27    veiligheidszone - gasontvangststation**

### **27.1    Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangststation' zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met het gasontvangststation.

### **27.2    Gebruiksregels**

In afwijking van het bepaalde bij de daar toegelaten functie(s) gelden op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de volgende regels:

- a. binnen de veiligheidszone - gasontvangststation zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan;
- b. binnen een zone van 4 meter vanaf de Risicobron zijn tevens geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten toegestaan;

### **27.3    Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangststation' indien kan worden aangetoond dat het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van een gasontvangststation is beëindigd en de eventueel aanwezige milieuvergunning is ingetrokken, mits het verblijfsklimaat van de aangrenzende gronden niet verslechtert.

## **Artikel 28 vrijwaringszone - dijk**

### **28.1 Aanduidingsomschrijving**

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor: voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk of het waterstaatswerk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

### **28.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de overige op deze locatie geldende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3,5 6 en 7, mag op de gronden zoals bedoeld in lid 28.1 niet worden gebouwd.

### **28.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere toegelaten functie(s), mits:

- a. het belang van het waterstaatswerk van overwegend belang in voldoende mate is gewaarborgd;
- b. advies is gevraagd aan de beheerder van de dijk of het waterstaatswerk.

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

#### **28.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in lid 28.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.

#### **28.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 28.4 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 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist was.

### **28.4.3 Toepassingsvoorwaarden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 28.4 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk of het waterstaatswerk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. nadat het bevoegd gezag daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de dijk of het waterstaatswerk.



## **Hoofdstuk 7    Algemene regels**

### **Artikel 29    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 30 Algemene bouwregels**

### **30.1 Bestaande afstanden en maten**

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

## Artikel 31 Algemene gebruiksregels

### 31.1 *Strijdig gebruik*

- a. Er is sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken anders worden gebruikt dan bepaald in de ter plaatse toegelaten functie(s);
- b. Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegelaten functie(s), wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  2. gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een speelautomatenhal;
  3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kinderboerderij;
  4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof, met uitzondering van gronden met de toegelaten functies Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG
  5. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de toegelaten functie(s) gerichte beheer van de gronden;
  6. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel waarbij geen sprake is van incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de overige op het perceel toegelaten activiteiten, met uitzondering van gronden waarbij middels een specifieke functie detailhandel is toegelaten;
  7. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;

### 31.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de toegelaten functie(s) 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; alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- c. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- e. er mag geen horeca plaatsvinden, waarbij in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:
  1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegelaten);
  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.
- f. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- g. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

### **31.3 Kleinschalige kinderopvang**

#### **31.3.1 Gebruiksregels**

Gebruik van ruimten binnen een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de toegelaten functie(s) aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

#### **31.3.2 Toepassingsbereik**

Het bepaalde in lid 31.3.1 is niet van toepassing op een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen:

- a. een beschermingszone van een hoofdtransportaardgasleiding;
- b. een veiligheidszone van een lpg-vulpunt;
- c. een veiligheidszone van een munitieopslag;
- d. een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- e. een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu T$ ).

### **31.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen**

#### **31.4.1 Gebruiksregels**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

#### **31.4.2 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 31.4.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

### **31.4.3 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

## **Artikel 32 Algemene afwijkingsregels**

### **32.1 Algemene afwijkingsregels**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## **Artikel 33 Algemene wijzigingsregels**

### **33.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken**

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

- a. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. er dient te zijn voldaan aan alle geldende milieukwaliteitseisen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de parkeersituatie;
  5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  6. de sociale veiligheid.

### **33.2 Wijziging toevoeging, uitbreiding en verplaatsing Bevi inrichtingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien de behoefte blijkt te bestaan aan de vestiging, uitbreiding, aanpassing of verplaatsing van een Bevi inrichting, het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. één of meer functies "Risicobron" worden toegevoegd, uitgebreid, van vorm veranderd of verplaatst met dien verstande dat er bij de risicobron een bijbehorende 10-6 PR contour ontstaat, dan wel wordt uitgebreid, van vorm veranderd of verplaatst;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. binnen de bij de op de verbeelding aangegeven risicobron behorende 10-6 PR contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn;
2. indien ter plaatse van 10-6 PR contour nog geen kwetsbare objecten aanwezig zijn, maar deze krachtens het plan wel zijn toegestaan, mag het wijzigen slechts geschieden, indien de rechthebbenden en gebruikers van die gronden hebben ingestemd met de beperkingen van hun rechten en gebruiksmogelijkheden die voortvloeien uit het feit dat ze binnen de veiligheidszone komen te liggen.

### **33.3 Wijziging verkleining en verwijdering Bevi inrichtingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. de functie "Risicobron" wordt verkleind of als zodanig uit het plan wordt verwijderd

met inachtneming van de volgende bepaling:

1. het wijzigen mag uitsluitend geschieden, indien, met instemming van de exploitant van het betreffende bedrijf, het bedrijf in mindere mate of in het geheel niet meer kan worden aangemerkt als een inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's

kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie een plaatsgebonden risico veroorzaken van meer dan 10<sup>-6</sup> per jaar;

### **33.4 Wijziging vestiging horeca categorie 1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien en voorzover behoefte blijkt te bestaan aan het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1, als bedoeld in Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, de functie 'Horeca -1a' toe te voegen aan de gronden met de toegelaten functie(s), Bedrijventerrein - categorie 3.2, Bedrijventerrein - categorie 4.1, dan wel Bedrijventerrein - categorie 4.2 met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de vestiging dient aan een hoofdontsluiting te worden gesitueerd;
- b. het parkeren dient op eigen terrein te geschieden;
- c. de vestiging dient in principe in een vrijstaand gebouw te worden gesitueerd;
- d. het vrijstaande gebouw dient buiten een bij de op de verbeelding aangegeven risicobron behorende 10<sup>-6</sup> PR contour gesitueerd te worden;
- e. de ter plaatse geldende bouwregels blijven van toepassing.



## Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

### Artikel 34 Overgangsrecht

#### 34.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 34.1.1 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.

##### 34.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 34.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 34.1.1 met maximaal 10%.

##### 34.1.3 Uitzondering

Artikel 34.1.1 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.

#### 34.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 34.2.1 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.

##### 34.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 34.2.1 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.

##### 34.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 34.2.1, 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.

**34.2.4 Uitzondering**

Artikel 34.2.1 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 35 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het De Poort van Deventer'



## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

## Bijlage: 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 2 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.

### 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 geluidzone 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 verkeersaantrekkende werking**

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

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

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



## 7. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
< :		kleiner dan
>=:		groter dan of gelijk aan
cat.:		categorie
kl.:		klasse
n.e.g.:		niet elders genoemd
o.c.:		opslagcapaciteit
p.c.:		productie-capaciteit
p.o.:		productie-oppervlak
v.c.:		verwerkingscapaciteit
u:		uur
d:		dag
w:		week
j:		jaar



## **Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten**

## Bijlage 2

## Staat van horeca-activiteiten

### Categorie 1:

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

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

### Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

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

### Categorie 3:

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

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

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

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

### Categorie 1:

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

### Categorie 2:

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

### Categorie 3

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



## **Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer**

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten De Poort van Deventer

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142	0162		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
05	03	-												
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:											
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2			
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B		
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B		
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B		
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B		
1543	1042	0	Margarinefabrieken:											
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2			
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B		
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:											
1551	1051	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2			
1551	1051	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2			
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1			
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2			
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2			
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1561	1061	0	Meelfabrieken:											
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2			





















SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1				
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1				
55	55	-													
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING												
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1				
60	49	-													
60	49	-	VERVOER OVER LAND												
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2				
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1				
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1				
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1				
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B			
63	52	-													
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2				
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1				
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1			L	
64	64	-													
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1				
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1				
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B			
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2				
72	62	-													
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1				
73	72	-													
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1				
74	63, 69tm71, 73, 74, 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-													
74		-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B			
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B			
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2				
75	84	-													
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN												
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1				
90	37, 38, 39	-													
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1				



























