

Centrum Borgele

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Stedenbouwkundigplan	14
2.3 Fasering	19
Hoofdstuk 3 Beleidskader	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	35
4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	35
4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	38
4.3 Milieu-aspecten	43
4.4 Leidingen en kabels	51
4.5 Waterhuishouding	51
4.6 Verkeer en parkeren	57
4.7 Sociale veiligheid	57
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	59
5.1 Inleiding	59
5.2 Planopzet	59
5.3 Handhaving	65
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	67
6.1 Inleiding	67
6.2 Economische uitvoerbaarheid	67
6.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	68
Planregels	71
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	73
Artikel 1 Begrippen	73
Artikel 2 Wijze van meten	80

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	81
Artikel 3	Centrum	81
Artikel 4	Groen	83
Artikel 5	Maatschappelijk	85
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	87
Artikel 7	Wonen	89
Artikel 8	Wonen - Gestapeld	92
Artikel 9	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	94
Hoofdstuk 3	Algemene regels	97
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	97
Artikel 11	Algemene bouwregels	98
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	99
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	100
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	101
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	103
Artikel 15	Overgangsrecht	103
Artikel 16	Slotregel	105
Bijlagen bij de regels		107
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	107
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	113

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Borgele is een van de wijken uit wijk 4. De wijk is gebouwd in de jaren '60 en '70 met een mix van vooral rijwoningen, portieketagewoningen en galerijwoningen. Verder zijn er onder andere nog geschakelde seniorenwoningen en het verzorgingscomplex de Bloemendal. Ook heeft de wijk een winkelcentrum, een buurtcentrum en diverse scholen, waaronder een scholengemeenschap voor middelbaar onderwijs.

Het centrum functioneert verre van optimaal, omdat het voorzieningenniveau te wensen overlaat, de verblijfskwaliteit beperkt is, en bijvoorbeeld de Dreef dominant het centrum doorkruist. Borgele mist hierdoor een hart in de wijk. Ruimtelijk het meest prominent zijn de vijf 'cyclusflats', die met hun 12 lagen boven de hele wijk uitsteken. De wijk heeft een enigszins in zichzelf gekeerde ruimtelijke opzet, met aan de buitengrenzen een relatief groen karakter. Ook binnen de wijk is relatief veel groen aanwezig, maar daarvan is niet alles van hoge kwaliteit.

Veel bewoners wonen al lange tijd in Borgele. Vaak wordt de wooncarrière binnen de wijk vervolgd. Veel oudere bewoners die in de appartementen wonen hebben eerder in een rijwoning verderop in de wijk gewoond. Gaandeweg is de wijk aan het 'vergrijnen'. Dit is een van de redenen waarom nu een impuls aan de wijk moet worden gegeven. Om het nu nog prettige leefklimaat in Borgele te behouden moet er echter wel het nodige verbeterd worden in de komende jaren.

In de ontwikkelingsvisie De Kroon van Deventer worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor Borgele benoemd. Deze ontwikkelingen hebben met name betrekking op het centrumgebied waar inmiddels een gezondheidscentrum is gerealiseerd en het plan voor de opwaardering van het aangrenzende groengebied tussen de Dreef en de Groenewold.

Op 9 mei 2012 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundigplan 'Centrum Borgele' vastgesteld. Dit plan is gebaseerd op de uitgangspunten en randvoorwaarden van de ontwikkelvisie 'De Kroon van Deventer'. Het nieuwe plan zal het voorzieningenniveau verbeteren en uitbreiden. Het plein wordt opnieuw ingericht en de barrière werking van de Dreef opgeheven. Ook wordt de openbare ruimte binnen het plangebied naar een hoger niveau gebracht. Er komt meer aandacht voor de natuurlijke aaneenschakeling van groengebieden, in plaats van een enigszins naar binnen gekeerde wijk is het straks een open en groen woonpark. Er komen nieuwe woningen in diverse types en segmenten (appartementen, rijwoningen en twee onder een kap woningen).

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de uitvoering van het stedenbouwkundige plan mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Borgele is één van de uitbreidingswijken van Deventer uit de jaren '60 van de vorige eeuw. De Ceintuurbaan vormt daarbij de grens tussen de voor- en naoorlogse woningbouw. Het Nieuwe Plantsoen is destijds in de planvorming opgenomen en vormt nu een deel van de wijk Borgele. De wijk grenst aan de oostkant aan één van de andere naoorlogse wijken van de stad, Keizerslanden. Aan de westkant van Borgele ligt de wijk Platvoet. De grenzen van de wijken worden versterkt door de fysieke barrières, zoals het spoor en de hoofdontsluitingswegen.

Het bestemmingsplangebied is beperkt tot het centrumgebied, zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan. Het plangebied "Centrum Borgele" wordt globaal begrensd: zie publicatie

Hieronder is de ligging aangegeven:

Globale ligging plangebied "Centrum Borgele"



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan 'Borgele', vastgesteld op 26 januari 2011.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Op 26 januari 2011 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Borgele Centrum vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op dit plan en maakt de uitwerking juridisch-planologisch mogelijk. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en de hoofdopzet van het plan beschreven.

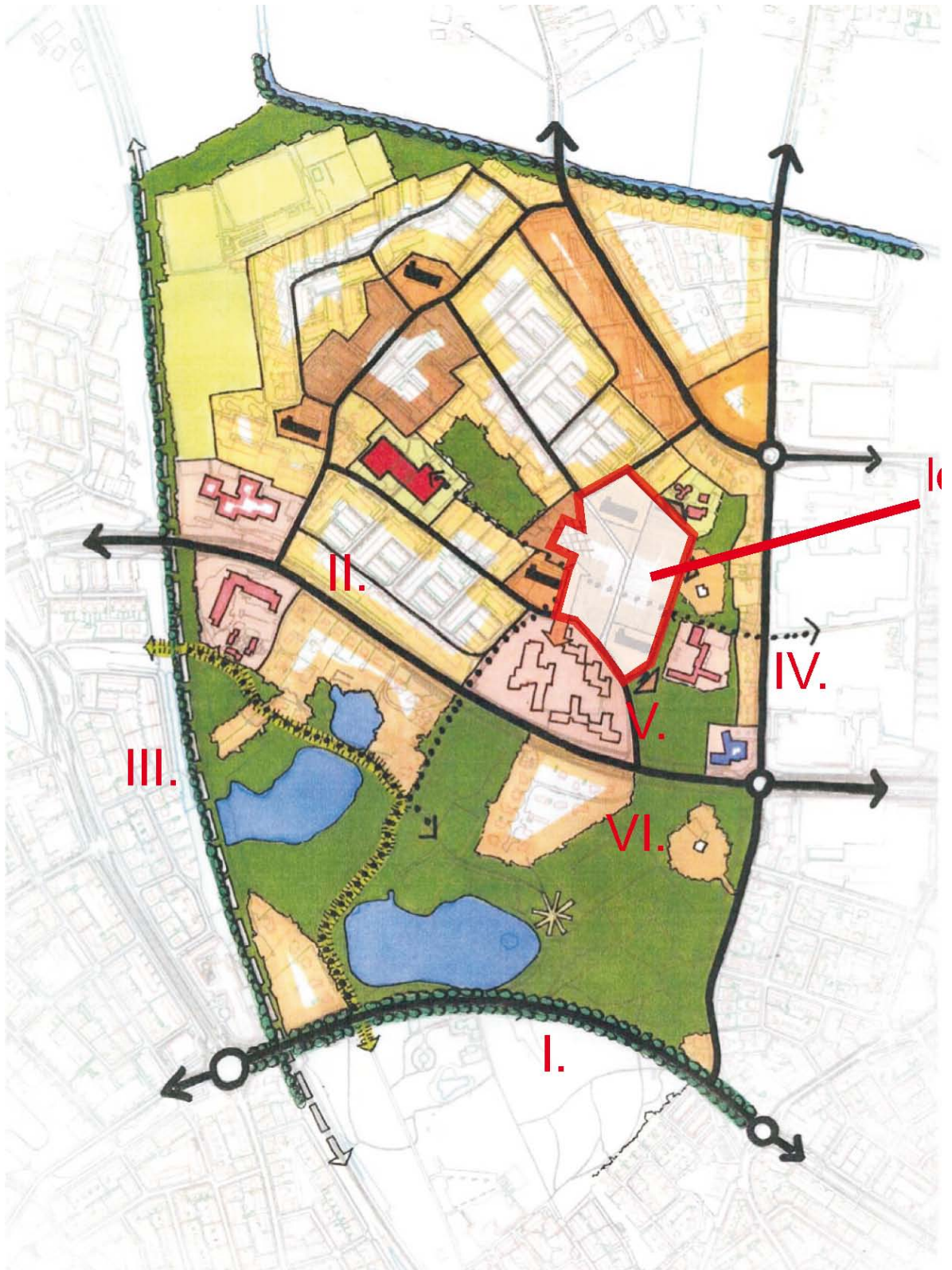
Kroon van Deventer

De basis voor de stedenbouwkundige studie vormt de 'Kroon van Deventer' een door de gemeente Deventer opgestelde structuurvisie voor wijk 4 uit 2004. In deze visie zijn de structuurdragers(1), uitgangspunten(2) en ambities(3) voor Borgele vastgesteld. Deze zijn relevant voor de ontwikkeling van het centrum van Borgele.

1. Structuurdragers

Structuurdragers zijn bepalend voor de opzet van de gehele wijk en dienen als zodanig te worden behouden en versterkt.

- I. De Ceintuurbaan, onderdeel van de tweede ring rond Deventer stad, inclusief laanbeplanting;
- II. De Overstichtlaan, onderdeel van het Hanzetracé, de derde ring rond de stad en belangrijkste ontsluitingsweg van Deventer-Noord;
- III. De spoorlijn Deventer-Zwolle, vooral ook een wezenlijke barrière tussen Borgele en Platvoet;
- IV. Laan van Borgele, radiaal en historische uitvalsweg, inclusief de aanwezige lintbebouwing;
- V. De buurtstructuur van Borgele met de ringontsluiting locatie en centraal groen als dragers;
- VI. Het stadspark Nieuwe Plantsoen.



2. Uitgangspunten

Het plangebied bestaat in feite uit twee delen, het centrumgebied (met detailhandel en wonen) en het woonpark met hierin nieuwe en bestaande woningen. Voor beide delen gelden specifieke uitgangspunten.

Centrumgebied

- Het centrumgebied van Borgele moet in de toekomst vernieuwd worden en omgevormd worden tot een gebied met meer kwaliteit. In dit centrum zullen commerciële en sociaal/maatschappelijke functies gecombineerd worden;
- Door herinrichting van het plein wordt de verblijfskwaliteit en functionaliteit verbeterd.

Woonpark Borgele

- Woonpark Borgele is de integrale (her-)structurering van het gebied tussen vier van de vijf in Borgele aanwezige cyclusflats;
- Het groen in de wijk Borgele wordt zeer gewaardeerd. Voor de ontwikkelingsrichting van het wonen in de wijk wordt in de structuurvisie de term "woonpark" gebruikt. De grondgebonden woningen hebben bijvoorbeeld ruime achtertuinen en grenzen aan de voorzijde aan brede groenstroken;
- Er zijn heldere (langzaam verkeer) routes richting centrum Borgele ontworpen;
- De entree van de wijk behoudt het groene karakter;
- Naast de uitgangspunten uit de 'Kroon van Deventer' is het van belang dat dit plan de mogelijke herontwikkeling van de zogenaamde compensatielocaties en locatie de Bloemendal niet onmogelijk maakt of belemmert. Ook de relatie met het centrale park in de buurt moet logisch zijn. Zeker als de bebouwing rondom het centrale park op termijn hiermee meer relatie aangaat. Dan zal een goede verbinding met dit groene hart van de wijk aan belang winnen.

3. Ambities

Het doel van alle betrokkenen, is een duurzame herontwikkeling van het gebied, zodat mede dankzij dit initiatief een meerwaarde voor de hele wijk Borgele wordt gecreëerd;

- Er worden 4 portiekflats gesloopt om ruimte te maken voor vervangende nieuwbouw;
- De herstructurering van het centrumgebied maakt het mogelijk om een aantal gewenste aanpassingen te maken aan de onoverzichtelijke structuur van het gebied. Het centrumgebied wordt opnieuw vormgegeven door delen te slopen en ruimte te maken voor vervangende nieuwbouw. Wat overblijft wordt gerenoveerd;
- Ambitie is het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het plein, en daarbij voldoende ruimte te bieden voor parkeren op het plein;
- De ambitie was om het parkeren ondergronds op te lossen, kostentechnisch is ervoor gekozen om het parkeren op te knippen en te concentreren op een 3-tal locaties waardoor de andere delen van het plan overwegend groen en autoluw kunnen worden (woonpark);
- De cyclusflats zijn gerenoveerd door de Woonbedrijf Ieder1;
- In de Kroon van Deventer is de hoofdroute verplaatst naar het oosten. In voorliggend plan blijft de route op dezelfde plaats als bestaand, maar wel opnieuw vormgegeven. Hierdoor wordt het 'woonpark' ten oosten van het centrum ontlast van verkeer en kan de nadruk blijven liggen op wonen in het 'groen'. Keuze om af te wijken van de Kroon van Deventer is onderbouwd middels een uitvoerige analyse en ontwerpstudies.
- De primaire doelstelling van participatie is bewoners maximale invloed te geven op de inrichting van hun woon- en leefomgeving. Gemeente en corporaties moeten bewoners en instellingen ruimte geven om hun verantwoordelijkheid ten aanzien van de inrichting van de eigen woon- en leefomgeving te kunnen nemen.

- Een levendig en sociaal veilig centrumgebied door een sterke menging van winkel- en woonfuncties, het centrumgebied moet aantrekkelijk zijn voor verschillende doelgroepen en leeftijdscategorieën.
- In het centrumgebied wordt in de nieuwbouw ruimte gecreëerd voor een supermarkt, die als sterke trekker voor het gehele centrumgebied functioneert.
- Realisatie van een gevarieerd woningaanbod met een aantrekkelijke en voor Borgele passende beeldkwaliteit.

2.2 Stedenbouwkundigplan

2.2.1 Algemeen

De basisambitie van het stedenbouwkundig plan is er op gericht om het hart van de wijk te verbeteren. In de huidige situatie is er een beperkt aanbod van winkels en zorgvoorzieningen. Het bestaande winkelcentrum zal op relatief korte termijn gemoderniseerd en gerevitaliseerd moeten worden om zijn huidige positie in de markt te behouden en voldoende omvang te creëren om op de lange termijn continuïteit te waarborgen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorlopig stedenbouwkundig plan inzake de kiosk, het parkeren, de groene inrichting enz verdient het plein nadere studie en verdieping. Hiervoor zal een inrichtingsplan worden opgesteld. Het inrichtingsplan zal bestaan uit een ontwerp en een fasering, waarbij rekening wordt gehouden met het al dan niet verplaatsen van de huidige bedrijven op het plein.

Verder is er een diversiteit aan woningtypes in het plan opgenomen. Daarmee worden enerzijds delen van de bestaande woningvoorraad vervangen, anderzijds bieden deze woningen een nieuw perspectief om in Borgele te gaan wonen.

Het stedenbouwkundig plan is toegesneden op het centrum van de wijk en het gebied tussen de Wittenstein en Laan van Borgele. De programmering en lay-out van deze gebieden bieden handvatten om in de nabije toekomst aangrenzende deelgebieden bij het plan te betrekken. Te denken valt dan aan de locatie Bloemendal en het centrale park in de wijk.

In het plan is ook rekening gehouden met de lange termijn planning door met de ontsluiting te anticiperen op het vrijkomen van de beide schoollocaties die aan het plangebied grenzen.

2.2.2 Analyse bestaande situatie

De huidige situatie van het plangebied oogt vrij schraal en rommelig. Zowel de bebouwing als de openbare ruimte heeft weinig kwaliteit. Door de sloop van vier portieketage bouwblokken, die niet meer voldoen in de huidige woonbehoefte, ontstaat er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De drie hoge cyclusflats nabij het winkelcentrum zullen gehandhaafd blijven. Woonbedrijf Leder1 heeft de verbeterslag voor deze drie cyclusflats net afgerond.

In de bestaande situatie liggen een grote hoeveelheid parkeerplaatsen en garageboxen aan de straten achter het winkelcentrum. Hierdoor valt het groen in kleine elementen uiteen. Ook de verkeersstructuur is niet optimaal. Er zijn onnodig brede wegprofielen en er zijn geen mooie en logische wandel- of fietsroutes. Belangrijk bij de nieuwe ontwikkelingen is dat primair de routes voor de voetgangers, fietsers en automobilisten vanzelfsprekend en kwalitatief hoogwaardig worden uitgevoerd.

In de huidige situatie heeft het tankstation een te prominente plek. Het zicht op het er achtergelegen winkelcentrum wordt hierdoor enigszins gedevalueerd en ook een potentieel logische fietsverbinding tussen het fietstunneltje onder de Overstichtlaan en het Keizerspad wordt door het tankstation en de bijbehorende garage geblokkeerd. Verwijdering van het tankstation van het plein is daarom een belangrijke voorwaarde voor een fundamentele verbetering van het hart van Borgele.

Gezien de vergrijzing van de wijk is meer aandacht nodig voor zorgfuncties en woonvormen voor ouderen. Op die manier kunnen veel mensen in Borgele blijven wonen die anders zouden vertrekken. Door deze herstructurering komen er ook nieuwe woningen voor jonge gezinnen. Vooral de Wittensteinlocatie leent zich goed voor deze doelgroep.

2.2.3 Deelgebieden

A Centrum

Dit is de locatie van het huidige centrum. Deze locatie ligt aan de Dreef en zal samen met de functies die aan de overzijde liggen (het buurtcentrum "De Schalm" en het gezondheidscentrum) ontwikkeld moeten worden.

B1 Wittensteinlocatie

In de huidige situatie bevinden zich hier drie portieketageflats die eigendom zijn van Woonbedrijf leder1.

B2 Zuidelijke Cyclusflat

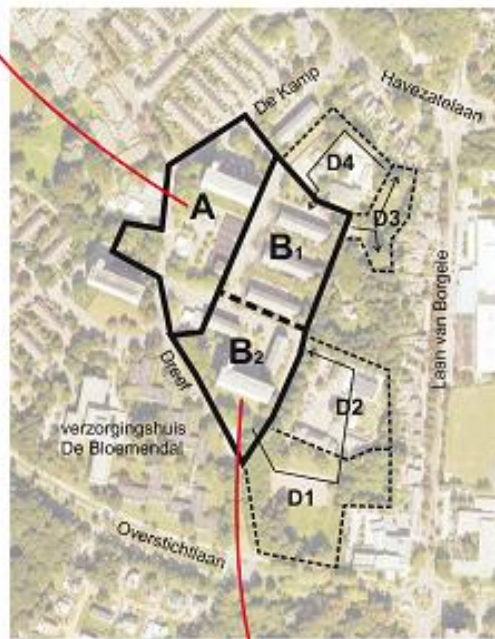
In de huidige situatie bevinden zich hier een van de cyclusflats en twee portieketageflats van Woonbedrijf leder1. De meest westelijke portieketage flat gaat gesloopt worden, de anderen worden gerenoveerd. Alhoewel dit stedenbouwkundig plangebied één geheel is, is er toch sprake van enig onderscheid in het type opgave.

D Vrijkomen toekomstige te ontwikkelen locaties

Een viertal locaties kunnen bij eventueel vrij komen in de toekomst naadloos aansluiten op gebieden die nu worden ontwikkeld.

Stedenbouwkundige deelgebieden, DO stedenbouw FARO maart 2012

A= Buurtcentrum: het plein is de verbinding tussen het woonpark en buurtpark, ten westen van het studiegebied



B= Woonpark: groen als drager voor een laagbouwervisie (B1) en ensemble van een gerenoveerde partijk- en cycclusflat (B2). Beelden hebben een eigen architectonisch idoom.

2.2.4 Winkel- en zorgcentrum

Het nieuwe winkelcentrum heeft een buurtfunctie. Naast de bestaande winkels (supermarkt, terugkomst drogist, slijterij, apotheek en boekhandel) kan het programma aangevuld worden met een winkel voor huishoudelijke artikelen en een winkel in textiel. De kiosk zal indien mogelijk worden geïntegreerd in de nieuwbouw of in de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt er een betere ruimtelijke verbinding gemaakt met het buurtcentrum "De Schalm" en het nieuwe gezondheidscentrum aan de overzijde van de Dreef. Het nieuwe winkelcentrum is gepland op dezelfde locatie als het bestaande winkelcentrum. De supermarkt(2) ligt als 'trekker' aan de zuidzijde van het centrumgebied en bestaat geheel uit nieuwbouw. De ingang van de supermarkt ligt aan het plein. In het blok van de supermarkt is ook ruimte voorzien voor een snackbar en een apotheek (1), direct tegenover het gezondheidscentrum. De nieuwe gevels aan het plein worden gevormd door een plint van winkels met alleen boven de supermarkt nieuwe appartementen. Het bestaande bouwblok (nr.3 t/m 7) wordt gerenoveerd. Het parkeren is grotendeels opgelost op het plein en een klein deel aan de achterzijde van het winkelcentrum. De bevoorrading van de winkels en de supermarkt vindt ook via de achterzijde plaats (Wittenstein).

Het programma omvat in totaal (exclusief het interne laden en lossen): ca. 3450m² bvo totaal, waarvan ca. 1150m² wvo supermarkt.

2.2.5 Het wonen

Het gebied is in een aantal verschillende woonmilieus te typeren. Enerzijds is het woonprogramma in het centrum boven de winkels compact en geconcentreerd. Anderzijds bestaat het woonprogramma uit grondgebonden woningen die verspreid liggen over een groter gebied en die een directe relatie hebben met het nieuw aan te leggen en het reeds bestaande groen door middel van pergola's en tuinen.

Het woonprogramma is verdeeld over appartementen (het centrum) en grondgebonden woningen (woonpark). De maximale hoogte in het centrum is 4 bouwlagen. De bouwhoogtes zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande bouwhoogtes in het centrum. Nabij de bestaande winkelbebouwing is de bouwhoogte voor de nieuwbouw maximaal 3 bouwlagen, nabij de hoge cyclusflats is de bouwhoogte groter.

Aan de zuidzijde van de Daggertsweg komt een groen woonmilieu (Wittensteinlocatie). Zowel in het bereiken van doelgroepen, in vorm, als in relatie met het openbaar gebied zijn dit aantrekkelijke woningen. Het zijn twee onder een kap woningen en vier rijtjes van ieder vier woningen. In totaal worden hier 24 woningen gerealiseerd. De woningen worden door hagen begrensd op plekken waar dit belangrijk is voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Boven de supermarkt (1) in het winkelcentrum kunnen in totaal 20 nieuwbouw appartementen (2) gerealiseerd worden. In totaal worden ca 44 nieuwe woningen aan het centrum toegevoegd. De winkelplint aan de oostzijde van het plein wordt gerenoveerd (3 t/m 7). Dit geldt ook voor de portieketageflat ten noorden van de zuidelijke cyclusflat.

2.2.6 Plein

Randvoorwaarden ontwerp plein

Het ruimtelijk uitgangspunt voor het plein is een brinkachtige ruimte, waarbij de nieuwe bebouwing met openbare functies op de pleinmoer staat. Het ontwerp voor het plein moet nog nader uitgewerkt worden. Wel zijn er een aantal uitgangspunten voor het plein:

- het realiseren van ca. 80 - 90 parkeerplaatsen;
- ruimte voor het stallen van circa 270 fietsen;
- fietsparkeerplekken die als afscheiding worden gebruikt tussen het parkeervlak en de voetgangersruimte;
- twee bushaltes langs de Dreef; deze worden zo neergelegd dat ze niet in de centrale pleinruimte liggen. De detaillering van de bushaltes moet goed worden afgestemd met de gemeente;
- inpassing van bestaande boomgroepen;
- de opstelplek voor laad- en losverkeer;
- route en opstelplek voor nood- en hulpdiensten;
- het laden en lossen voor de supermarkt vindt inpandig plaats.

Schetsontwerp pleininrichting

Het plein rond de Dreef wordt omkaderd door bebouwing die zeer divers is in maat en schaal. Er staan hoge flatgebouwen aan het plein, maar ook lage paviljoens. Wat de gebouwen bindt, is de richting; allemaal hebben ze dezelfde oriëntatie. De rijbaan van de Dreef snijdt daar diagonaal doorheen.

Het concept voor de herinrichting richt zich op het maken van één sfeer op deze pleinruimte. Deze sfeer wordt bepaald door de materialisatie van de pleinvloer en het gebruik maken van de bestaande boomgroepen, aangevuld met nieuwe bomen. Op deze manier ontstaat een brinkachtige ruimte die voldoende kwaliteiten van zichzelf heeft, los van de omringende bebouwing en de parkeerfunctie op het plein.

Ambitie is om het plein in te richten met gebakken klinkers, in een warme kleur. Er kan worden gespeeld met bestratings- en kleurdetails om de verschillende functies op de pleinvloer aan te geven. Het plein verbindt beide zijden van de Dreef aan elkaar. Ter plaatse van het plein wordt de rijbaan van de Dreef gematerialiseerd met gebakken klinkers in dezelfde kleur. Op twee plekken wordt de Dreef opgetild tot pleinniveau. Dit vergroot de oversteekbaarheid voor voetgangers. De klinkers en het bestratingsverband worden zo uitgekozen dat ze goed en gemakkelijk begaanbaar zijn, ook met winkelwagentjes.

De bestaande bomen op het plein worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast worden nieuwe bomen toegevoegd. Verlichtingsarmaturen worden niet in een ritme gezet maar worden net als de bomen 'gestrooid' over het plein (vanuit functionaliteit en ruimtelijkheid gestuurd).

Het parkeermak maakt onderdeel uit van het plein en wordt informeel omkaderd door bijvoorbeeld fietsparkeerplaatsen en boomeilanden.

2.2.7 Groen en speelvoorzieningen

Groenvoorzieningen

Het plangebied kan in grote mate profiteren van de omliggende groenstructuren. Zeker als de structuur binnen de wijk op meerdere fronten wordt versterkt. In de structuurvisie van gemeente Deventer is dit een hard uitgangspunt, dit zal in ieder te ontwikkelen deelgebied uitgewerkt moeten worden. Er komt een plein met een brinkachtig karakter. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en er komen een aantal nieuwe bomen bij om de brinkachtige sfeer te creëren. Hier is het belangrijk dat de routes door het centrum allemaal verbonden zijn met het omliggende groen.

Ten oosten van het winkelcentrum worden grondgebonden woningen voorgesteld, die als kleine clusters van woningen een ensemble in een door groen omzoomd blok vormen. Door middel van hagen en pergola's is in een goede overgang tussen de woningen en de groene openbare ruimte voorzien

Tot slot is het bestaande groen essentieel voor het groene karakter van het centrum. De groene omzoming van de bestaande cyclusflats draagt hier aan bij. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gespaard. In het geheel heeft de vernieuwing van Borgele een uitermate groen karakter, die de wijk voor langere tijd tot prettig woongebied maakt.

Speelvoorzieningen

De Gemeente Deventer heeft als richtlijn 3% van het plangebied te reserveren voor spelen. De speelvelden worden ingericht voor 3 verschillende leeftijdscategorieën. In totaal is er ruimte voor 900m² aan speelvoorzieningen. Met uitwijkmogelijkheden in het bestaande park ten westen van het plangebied. De speelplaats wordt ingericht als avontuurlijke en informele speelplaats. Daarmee doen de speelplaatsen recht aan Borgele als wijk waar geleefd kan worden in het groen.

2.2.8 Verkeer en parkeren

Wegen en paden

Via zowel de noord- als zuidzijde wordt het gebied voor bestemmingsverkeer ontsloten. Voor de wijk geldt een 30km regime. Er worden betere routes voor voetgangers en fietsers gemaakt.

Aan de Dreef ter plaatse van het winkelcentrum wordt de straat versmald (minimaal 6m) en opgenomen in het verhoogde plein. De auto wordt op het plein ondergeschikt gemaakt aan de voetgangers. De verkeerssnelheid wordt op een 'natuurlijke' wijze afgeremd.

Voetgangers/fietsers

Er wordt een nieuw fietspad tussen het Keizerspad en Wittenstein aangelegd. Het tankstation staat een doorgaande route nu nog in de weg, maar met de verwijdering daarvan, is er ruimte om het fietspad op een vloeiende manier in het gebied op te nemen. Aangezien op de schaal van Deventer alle bestemmingen op fietsafstand bereikbaar zijn, neemt een dergelijk fietspad een wezenlijke plek in binnen het mobiliteitsnetwerk en een goede verbinding naar het plein.

Op het plein is er voldoende rekening gehouden met het parkeren van fietsen. In totaal komen er in de fietsenstallingen 270 plaatsen.

Parkeren

Het parkeren op maaiveld wordt enerzijds in kleine eenheden ontworpen en met groene middelen afgezoomd. Anderzijds is er een tweetal grotere parkeerplaatsen ontworpen waarbij met landschappelijke middelen de auto's zo veel mogelijk worden ingepast. Naast dat het parkeren een belangrijk onderdeel is van het plein, versterkt het ook het karakter van het centrum als buurtcentrum; er is een ruim aanbod dichtbij de winkels. De openbare ruimte voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor het beoogde programma in het centrumgebied. In het nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal een nadere uitwerking gemaakt worden voor de parkeervoorzieningen. De ambities, principes en uitgangspunten zoals weergegeven in het vastgestelde stedenbouwkundige plan en in deze toelichting zullen daar bij gehanteerd worden. Belangrijk daarbij is dat er bij de situering van de parkeerplaatsen een evenwicht gevonden moet worden tussen verblijfsruimte en parkeerruimte.

2.3 Fasering

De eigendomssituatie in het gebied is complex. Om de winkeliers en bewoners zo weinig mogelijk overlast te bezorgen, zal vooral in het centrumgebied een slimme fasering toegepast moeten worden. Bij de ontwikkeling van het grondgebonden woonmilieu zal het sloopmoment en start nieuwbouw zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd. Voor de renovatie en verkoop van de 14 portiekwoningen zijn de voorbereidingen bij Woonbedrijf leder1 in volle gang.

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 **Rijksbeleid**

3.2.1 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In het bestemmingsplan Centrum Borgele spelen geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR.

3.2.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen - zoals onder andere het kustfundament en defensie). Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de nationale belangen zoals de Barro die noemt, niet aan de orde.

3.2.3 Het Nationaal Waterplan

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

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

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

Conclusie

Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd. Tevens is in dit bestemmingsplan een waterparagraaf opgenomen, waar ook de watertoets in is verwerkt.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

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

Wonen

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

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit

onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur, sport) geconcentreerd dient te worden in stedelijke netwerken.

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

In de 'Prestatieafspraken Wonen Gemeente Deventer 2010–2015', gedateerd 20 januari 2010, is aangegeven dat de provincie en de gemeente streven naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Tevens kennen de gemeente en provincie een hoge prioriteit toe aan duurzaamheid en energiebesparing. Ook over het thema wonen en zorg zijn in de prestatieafspraken enkele afspraken vastgelegd. Met betrekking tot het gemeentelijk woningbouwprogramma is de afspraak gemaakt dat de gemeente Deventer haar beleid richt op een toename van de woningvoorraad voor de gehele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met ca 2250. De gemeente streeft er naar de bestemmingsplancapaciteit niet meer laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De gemeente Deventer streeft er naar het toe te voegen nieuwbouwprogramma in belangrijke mate te realiseren op locaties binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010.

De woningen die in het plangebied van het centrum Borgele passen binnen de opgave. Het type te realiseren woningen en het aantal past binnen de daartoe gestelde kaders zoals het Stedenbouwkundige plan, de woonvisie 2008+ en de prestatieafspraken 2010-2015.

Voorzieningen

De ambitie uit de Omgevingsvisie is dat hoogwaardige voorzieningen beschikbaar moeten zijn. Deze ambitie wordt gerealiseerd door in te zetten op het behouden en versterken van de leefbaarheid in steden en dorpen door te sturen op de concentratie van voorzieningen en stimuleren van herstructurering. Hierbij is de kwaliteit van de openbare ruimte (voldoende groen, speelvoorzieningen, etc.) een belangrijk aandachtspunt.

De detailhandel is een belangrijke motor van de lokale economie en biedt veel werkgelegenheid. Dankzij de investeringen van de detailhandel in aantrekkelijke winkelomgevingen en in cultuurhistorisch waardevolle centra geldt dat ook voor de onroerendgoedsector en de toeristisch-recreatieve sector. De Omgevingsvisie wil dit graag zo houden. Daarom worden de winkelfunctie in de binnensteden ondersteund en worden beperkingen opgelegd aan detailhandel buiten de kernen.

Door het gedeeltelijk vernieuwen en van het centrum van Brogele krijgt ook het voorzieningenniveau in de bestaande woonwijk Borgele een impuls, waardoor de kwaliteit gegarandeerd blijft.

Waterhuishouding

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse thema's: veiligheid, wateroverlast, watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap en betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen.

In het plangebied Centrum Borgele is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket

worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.

De overige waterhuishoudkundige thema's zijn op de planontwikkeling in principe niet van toepassing. Er is geen sprake van mogelijke vormen van wateroverlast.

Conclusie

Het provinciale beleid is mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid. Op deze (indirecte) wijze werkt het beleid door op onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

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

Gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief in het plangebied zoals in de omgevingsverordening aangegeven betreft een woonwijk vanaf 1955 tot nu. Het plangebied valt binnen de categorie 'Steden als motor'. Steden hebben een belangrijke betekenis voor economische ontwikkeling. Dit betekent dat hier ruimte gegeven moet worden aan een breed aanbod van diverse woon- en werkmilieus. In steden dient aandacht te zijn voor verbindingen tussen mobiliteit, cultuurhistorie, kenniscentra en woon- en werklocaties. Herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding van het stedelijk gebied kunnen ingezet worden om de kwaliteit en de veerkracht van het stedelijk woon-, werk- en voorzieningenmilieu te garanderen en te versterken.

Het plangebied is in de gebiedscatalogus van de Provincie Overijssel te kenmerken als dekzandMakte (natuurlijke laag) gelegen in een gebied met bebouwing (laag van het agrarisch cultuurlandschap) in de vorm van een woonwijk vanaf 1955 tot nu (stedelijke laag).

De natuurlijke laag zegt in dit geval met name iets over de ondergrond, aangezien het plangebied is bebouwd. De bodem bestaat met name uit podzolgronden, qua hydrologie is lokale inzijging mogelijk. Vanuit de overige gebiedskenmerken zijn er geen beperkingen of aandachtspunten te noemen van waaruit in de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden.

Waterhuishouding

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

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

Het plangebied is gelegen in de Boringsvrije zone Diep pakket en de Boringsvrije zone drinkwater Deventer Ceintuurbaan. De concrete maatregelen die gelden voor dit gebied zijn:

- Algemene voorschriften voor mechanische ingrepen (boringen e.d.) dieper dan 50 meter

- onder het maaiveld;
- Een absoluut verbod op nieuwe bodemenergiesystemen dieper dan 50 meter (bestaande systemen mogen aanwezig blijven);
- het is niet toegestaan om koelwater en (verontreinigde) overige vloeistoffen binnen een inrichting te lozen.

Watergebiedreservering: Door klimaatverandering neemt de kans op overstroming en wateroverlast toe. Gebieden met risico op overstroming zijn gebieden die omgeven zijn door primaire waterkeringen en waar bij een doorbraak het risico bestaat dat het gebied onder water loopt. De verordening schrijft voor dat voor alle gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparaagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen.

Het plangebied Centrum Borgele ligt binnen een dijkkring, Dijkkring 53 Salland. Dit is een gebied met risico op overstroming. Voor het plangebied geldt dat er weinig urgentie is om beschermende maatregelen te nemen aangezien het gebied langzaam en minder diep onder zal lopen. Wel is aandacht besteed aan een overstromingsrisico, zie hiervoor paragraaf 4.5.7 Overstromingsrisico.

Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning: Het is verboden om in de beschermingsgebieden van (openbare) drinkwaterwinningen schadelijke stoffen te gebruiken en/of handelingen te verrichten, die de grondwaterkwaliteit kunnen aantasten, zonder beschermende maatregelen of voorzieningen te treffen. Het betreft hier waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones.

Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. Rekening zal gehouden worden met de hierboven genoemde maatregelen ter bescherming van het drinkwater.

Conclusie

Met voorgaand beleid is in het onderhavige plangebied rekening gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.3.3 Detailhandelsvisie Overijssel (2007)

De provinciale detailhandelsvisie schetst de wenselijke ruimtelijk-economische ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in Overijssel en kan als kader dienen bij de beoordeling van nieuwe 'winkelplannen' met een bovenlokale impact.

Voor de diverse type winkelgebieden in Overijssel is een wensbeeld geschetst. Dit wensbeeld geeft de visie op de toekomstige detailhandelsstructuur en is vertaald in beleidsuitgangspunten. In het hiernavolgende overzicht is dit wensbeeld per type winkelgebied kort samengevat.

- Binnensteden en bovenlokaal verzorgende centra. Behoud en versterking van de positie van deze recreatieve centra heeft prioriteit. Ontwikkelingen die de positie van deze centra kunnen ondermijnen, dienen te worden tegengegaan.
- Lokaal verzorgende centra. Streven naar een volwaardig en compleet verzorgingsniveau op

- wijkniveau en voor zover haalbaar op buurt- en dorpsniveau.
- Perifere detailhandelsclusters voor grootschalige detailhandel. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen bij voorkeur aan te sluiten op bestaande detailhandelsconcentraties. Op perifere locaties wordt alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden en doelgericht wordt bezocht.
 - Megasupermarkten. Deze dienen bij voorkeur ontwikkeld te worden in of aansluitend aan bestaande centrumwinkelgebieden en stadsdeelcentra.
 - Perifere shopping malls. De ontwikkeling van een perifere shopping mall met een 'regulier winkelaanbod' wordt voor Overijssel niet wenselijk geacht.
 - Kleinschalige detailhandelsvormen buiten winkelgebieden. Uitgangspunt bij detailhandelsvoorzieningen op trafficlocaties is dat de winkels gericht zijn op het specifieke bezoeksmoment, complementair zijn aan de bestaande winkelcentra en niet concurrerend, en de maximale winkelomvang 100 m² bvo bedraagt.

Het toetsingskader vormt een middel om het wensbeeld van de toekomstige detailhandelsstructuur te effectueren. Het toetsingskader is erop gericht om afstemming tussen betrokken partijen te versimpelen, daar waar effecten worden voorzien die het niveau van de gemeente overstijgen. Voor de toetsing van nieuwe detailhandelsinitiatieven zijn in het rapport criteria geformuleerd.

Naast een institutioneel kader waarin provinciale en regionale afspraken en instrumenten zijn opgenomen, vergt de aantrekkelijkheid van winkelgebieden continue aandacht en actie. Hiervoor is in de detailhandelsvisie een handreiking detailhandel geformuleerd. In deze handreiking zijn per type winkelgebied acties beschreven om winkelcentra te versterken.

Conclusie

De ontwikkeling van het Centrum Borgele betreft de herontwikkeling van een wijkwinkelcentrum. Door de ontwikkeling wordt het voorzieningsniveau van het winkelcentrum verbeterd. Hiermee past het binnen het wensbeeld van de Detailhandelsvisie Overijssel.

3.3.4 Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Groot Salland

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

Conclusie

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

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.5 Waterhuishouding. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.5 Nota Rioleringsbeleid 2007

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

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

Conclusie

Met voorgaand beleid is in het onderhavige plangebied rekening gehouden. Voor een nadere beschouwing wordt verwezen naar de paragraaf Waterhuishouding.

3.3.6 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) hebben gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' opgesteld. In december 2009 is de visie definitief vastgesteld.

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

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

Conclusie

De vernieuwing van het centrum is een stedelijke ontwikkeling die in overeenstemming is met de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 De Kroon van Deventer

De Kroon van Deventer (2005)

De Kroon van Deventer is een ontwikkelingsvisie voor wijk 4, waar ook Borgele onder valt. In deze visie wordt een ontwikkelingsbeeld voor de wijk geschetst. Voor het centrumgebied is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld:

- Aanpassing en vernieuwing van de winkelvoorzieningen voor betere structuur en uitstraling;

- concentratie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen rond een centrale ruimte;
- opheffen van de barrière die de Dreef nu vormt door wegomlegging en hiermee centraal plein realiseren;
- sloop en nieuwbouw aan het winkelcentrum grenzende flats;
- betere oriëntatie van De Bloemendal op het winkelcentrum.

Daarnaast geeft de Kroon van Deventer aan dat het gebied tussen Het Vlier, de Dreef en de Groenewold aangemerkt moet worden als "woonpark". De randvoorwaarden die voor de ontwikkeling van dit gebied worden gesteld, zijn de volgende:

- Afwijkend woonmilieu t.o.v. de overige woonbebouwing in Borgele;
- transformatie basisscholen naar wijkvoorzieningencentra;
- heldere (langzaam verkeer) relatie richting centrum Borgele.

Conclusie

Het vastgestelde stedenbouwkundige plan is een nadere uitwerking van dit beleid. Voor het juridisch planologische kader voor de realisering is dit bestemmingsplan opgesteld.

3.4.2 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

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

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Een volwaardig en compleet voorzieningenniveau, passend bij het schaalniveau van buurt, wijk en gemeente is van groot belang bij de geformuleerde ambitie.

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

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

Het plangebied Centrum Borgele ligt binnen het stedelijk gebied en is aangeduid als grootschalige stedelijke voorziening. In het structuurplan is aangegeven dat de planvorming rond de herstructurering van Borgele mogelijkheden geeft waarbij woon- en werkfuncties optimaal worden gecombineerd. Met betrekking tot het winkelcentrum wordt verder verwezen

naar het detailhandelsbeleid. Het versterken van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de het centrum Borgele is daarin een aandachtspunt.

Conclusie

Door het vernieuwen van het centrum wordt het voorzieningenniveau in de wijk verbeterd en past hiermee binnen de uitgangspunten van het structuurplan Deventer 2025.

3.4.3 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

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

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

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid voor de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Vanaf 2008 heeft de gemeente er zorgplichten bijgekregen voor hemelwater en grondwater. Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater, Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

Conclusie

Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de bepalingen uit het Waterplan en het Rioleringsplan.

3.4.4 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. De belangrijkste consequenties voor de komende jaren zijn als volgt:

- Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO₂ neutraal gebouwd;
- Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger;
- Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger;
- Openbare verlichting en openbaar vervoer worden CO₂neutraal;
- Fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
- Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

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

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

In het voorjaar van 2011 is de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid opgesteld. Hierin zijn de speerpunten van beleid voor 2011-2014 vastgesteld, zijn projecten in uitvoering bepaald en is een kanskaart voor Duurzaam Deventer gemaakt. In het beleidskader duurzaamheid zijn op basis van lopende initiatieven duurzaamheidsthema's en maatregelen bepaald, om te komen tot de gemeentelijke klimaatdoelstelling, klimaatneutraal in 2030.

Conclusie

Met voorgaand beleid moet met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening worden gehouden. Hiertoe onderzoekt de initiatiefnemer de verschillende mogelijkheden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de boringsvrije zone drinkwater, waarbij de systemen niet dieper dan 50 meter mogen worden aangebracht.

3.4.5 Speelbeleidsplan 'Samen spelen kun je overal'

Spelen, bewegen en verblijven in de buitenruimte is voor de gemeente Deventer erg belangrijk. De openbare ruimte biedt mensen deze mogelijkheid ongeacht leeftijd, geloof of afkomst. Om zowel de kwaliteit als de kwantiteit van speelmogelijkheden te garanderen levert de gemeente maatwerk. Naast keurig ingerichte speelgelegenheden is speelaanleiding ook steeds meer in opkomst en worden de komende tien jaar drie grote natuurspeelplekken gerealiseerd. De visie van de gemeente is verwoord in de in oktober 2010 vastgestelde visie 'samen spelen kun je overal'.

Om in de komende jaren (2010-2019) verantwoorde keuzes te kunnen maken biedt het visie op spelen een handleiding voor het ontwerpen, realiseren en beheren van speelgelegenheden. Hierdoor ontstaat op termijn eenheid in kwaliteit en een diversiteit aan speelgelegenheden.

Gemeente Deventer streeft de volgende visie na op spelen op openbare speelgelegenheden: *Integraal spelen waarbij iedere leeftijdscategorie de mogelijkheid wordt geboden actief en participierend gebruik te maken van de openbare ruimte, met een inrichting afgestemd op de behoefte van de gebruikers, aansluitend bij de maatschappelijke en sociale ontwikkelingen in Deventer.*

De visie op spelen is geschreven vanuit de wens om spelen breder te trekken dan alleen voor kinderen waarbij participatie een zeer belangrijke rol speelt. Hierbij maakt Deventer gebruik van de kracht van de samenleving. Niet altijd wordt een intensief participatietraject op touw gezet. Bij het vervangen van een enkel toestel zal de participatie minimaal zijn.

Als onderdeel van het integraal spelen streeft de gemeente naar natuurlijke speelgelegenheden. Spelen en bewegen in de natuur is van fundamenteel belang voor de ontwikkeling van mensen. De visie op spelen gaat uit van een vernieuwde denkrichting waarbij eerder opgestelde ambities waar mogelijk zijn meegenomen.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling voor de openbare ruimte, vervat in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', biedt voldoende ruimte om de uitvoering van de plannen uit de bovengenoemde adviesnota mogelijk te maken. In paragraaf

2.2.7 Groen en speelvoorzieningen wordt dit nader beschreven.

3.4.6 Woonvisie 2008+

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

Deze vier uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het woonbeleid.

Conclusie

De wijk Borgele bestaat vooral uit naoorlogse woningbouw met veel etageflats, tot maximaal 11 etages hoog. Het is een buitencentrum milieu met rondom het winkelcentrum een centrumstedelijk milieu. Een geliefde wijk met kwalitatief goed woningbezit, maar een overaanbod aan portieketageflats.

Borgele is een mix van hoog-, gestapelde en laagbouwoningen, vooral in de sociale huursector, met "gouden rand (luke woningen)". Voor het centrumgebied bestaat een vernieuwingsplan. Het centrumplan Borgele sluit in hoofdlijn aan op de ambities. Het plan gaat uit van meer differentiatie in woonmilieus, met name middeldure huur- en koopappartementen en versterken van het voorzieningenniveau, herstructureren van bestaande zorginfrastructuur richting woonservicezone en er is een belangrijke rol voor gemeente in de aanpak openbare ruimte.

3.4.7 Structuurvisie Detailhandel

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

Conclusie

Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur in de stad te waarborgen zijn de ontwikkelingen gericht op het behouden en versterken van deze structuur. Dit betekent onder meer dat verspreide bewinkeling, zoals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen, wordt tegengegaan. Winkelcentrum Borgele is een buurtcentrum die zich primair richten op het boodschappen doen (dagelijkse artikelen). Consolideren met een beperkte schaalvergroting van de supermarkt en verbeteren van de presentatie is de strategie voor de toekomst.

3.4.8 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' (2009)

Het Horecabeleid is op 1 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer.

Er wordt daarbij gestreefd naar de bestaande structuur van horecavoorzieningen in Borgele te bestendigen. Hieraan is in het bestemmingsplan voldaan. De direct voor- en naoorlogse wijken in Deventer kenmerken zich door de aanwezigheid van (geplande) niet woonfuncties in de woonwijken. In de woonwijken/buurtten bevinden zich (vaak op de hoekpanden) cafetaria's, kantoortjes en andere functies. Deze gemêleerdheid heeft een belangrijke invloed op de identiteit van deze wijken/buurtten, zoals Voorstad en Zandweerd, maar ook De Hoven en is dan ook behoudenswaardig.

De gemeente streeft ernaar de bestaande structuur van horecavoorzieningen in deze wijken te bestendigen en geen verdere uitbreiding toe te staan. De bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of vervangen worden door andere bij de woonomgeving passende horecafuncties (op de begane grond). Net als iedere andere functie in deze gebieden worden eventuele uitbreidingsvragen van de bestaande vestigingen beoordeeld op hun aanvaardbaarheid. Hierbij is een stedenbouwkundige afweging en toets aan milieuwetgeving in belangrijke mate richtinggevend.

Conclusie

In het winkelcentrum is alleen sprake van een lichte horecaactiviteit. De huidige horecaactiviteiten worden in dit plan bestendigd, waarbij een verplaatsing is voorzien.

3.4.9 Nota Prostitutiebeleid (2000)

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

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

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

Het prostitutiebeleid is erop gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het stadscentrum zijn gesitueerd.

Conclusie

In het plangebied zijn geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van seksinrichtingen specifiek uit. Hiermee wordt met onderhavig bestemmingsplan uitvoering gegeven aan het prostitutiebeleid.

3.4.10 Groenbeleidsplan (2007)

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

Conclusie

In het voorliggende plan is uitdrukkelijk aandacht voor de groenstructuur waar zo veel mogelijk aangesloten is bij de ambities uit het groenbeleidsplan. In paragraaf 2.2.7 Groen en speelvoorzieningen wordt dit nader beschreven.

3.4.11 Bomenbeleidsplan 2007 – 2017

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder

Beschermwaardige Bomen.

De nieuwe bomenverordening moet nog formeel worden vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening wordt ook de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen en de subsidieregeling voor particulieren voor onderhoud aan Bijzonder Beschermwaardige Bomen vastgesteld.

Conclusie

De bescherming van de bomen verloopt niet via dit bestemmingsplan, maar is apart geregeld. In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande groenstructuren zo veel mogelijk als Groen bestemd.

3.4.12 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

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

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. In de regels van dit bestemmingsplan is hier een specifieke regeling voor opgenomen.

Conclusie

In het plangebied is een aantal woonbestemmingen die gebruik kunnen maken van de regeling om een beroep of bedrijf aan huis te hebben.

3.4.13 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Conform de regeling in de welstandsnota voor grotere stedenbouwkundige ontwikkelingen is voor het centrumgebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht en zal uiteindelijk onderdeel worden van de welstandsnota. Korthedshalve wordt naar dit beeldkwaliteitsplan verwezen.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

4.1.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

Grondgebruik

Het gehele plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Het kent daarom recente verstoringen in de vorm van woningbouw en infrastructuur. Voorafgaand aan de bouw van de woonwijk hebben geen opgravingen, waarnemingen of booronderzoeken plaatsgevonden, zodat de beschikbare archeologische informatie zeer beperkt is. Het betreft voor het grootste deel flats en portiekflats. Onder de flats en portiekflats zijn vermoedelijk geen intacte archeologische sporen meer aanwezig. In de tussenliggende openbare ruimte moet hiermee nog wel rekening worden gehouden.

Geomorfologie

In de voorlaatste ijstijd, het Saalien (375.000–130.000), wordt door Scandinavisch landijs het IJsseldalbekken gevormd, waarvan de bodem op de diepste punten op 100 m onder NAP ligt. Het bekken wordt begrensd door de stuwwallen van de oostelijke Veluwe in het westen en de Sallandse Heuvelrug in het oosten. Als het ijs zich terugtrekt wordt het IJsseldalbekken voor een deel opgevuld met afzettingen. Tijdens het warme Eem-interglaciaal (130.000–115.000 jaar geleden) en het eerste deel van het daaropvolgende Weichsel-glaciaal (115.000–10.000 jaar geleden) stroomt de Rijn in noordelijke richting door het IJsseldalbekken (de zogenaamde IJsseldalrij) en worden de grove rivierzanden van de Formatie van Kreftenheye afgezet. Deze afzettingen van de Formatie van Kreftenheye dagzomen in een strook parallel aan de IJssel. De IJsseldalrij is actief geweest tot 60.000–40.000 jaar geleden. Nadat de IJsseldalrij haar loop heeft verlaten, worden tijdens het Midden- Pleniglaciaal (48.000–26.000 jaar geleden) fluvioperiglaciale zanden afgezet op de Kreftenheyeafzettingen. De fluvioperiglaciale zanden zijn voornamelijk door sneeuwmeltwater afgezet en bestaan uit afbraakproducten van de stuwwallen van de Sallandse Heuvelrug. Hierbij zijn brede dalen gevormd, die zich bij Deventer hebben ingesneden in de Kreftenheye-afzettingen. De fluvioperiglaciale afzettingen komen rondom Deventer veelvuldig voor en worden ook aangetroffen ten noorden van de onderzoekslocatie. Dit gebied is gekarteerd als dalvormige laagte en vormt, met uitzondering van het IJssedal, het laagste deel van het landschap.

In het koudste en droogste deel van het Weichselien, het Laat-Pleniglaciaal (26.000– 13.000 jaar geleden), worden nat-eolische zanden afgezet. In het Laat-Pleniglaciaal is Nederland een vegetatieloze poolwoestijn, waar wind en water vrij spel hebben. Oudere afzettingen (rivierzanden en periglaciale afzettingen) worden door de wind (en in mindere mate water) continu opgenomen en opnieuw afgezet. Deze zanden worden ook wel Oude Dekzanden of ten dele verspoelde dekzanden genoemd. Nat-eolische afzettingen komen voornamelijk ten oosten van Deventer voor.

In het Bølling-Allerød-interstadiaal (13.000-11.000 jaar geleden) verbetert het klimaat en kan de vegetatie zich herstellen, waardoor een einde komt aan de grootschalige erosie- en sedimentatiecyclus en bodemvorming kan optreden. Tussen 11.000 en 10.000 jaar geleden (het Jonge Dryasstadaal) verslechtert het klimaat weer en kent Nederland een toendraklimaat. Er is sprake van discontinue permafrost en het vegetatiedek breekt open. Hierdoor kan lokaal zand gaan verstuiven dat vervolgens wordt afgezet in welvingen en langgerekte en parabolvormige ruggen. Deze zanden worden ook wel Jonge Dekzanden genoemd. Tijdens de Jonge Dryas ontstaan aan de rand van de zone waar Kreftenheye-afzettingen dagzomen ook rivierduinen. De overgang van rivierduinen naar dekzandruggen is evenwel niet altijd even scherp.

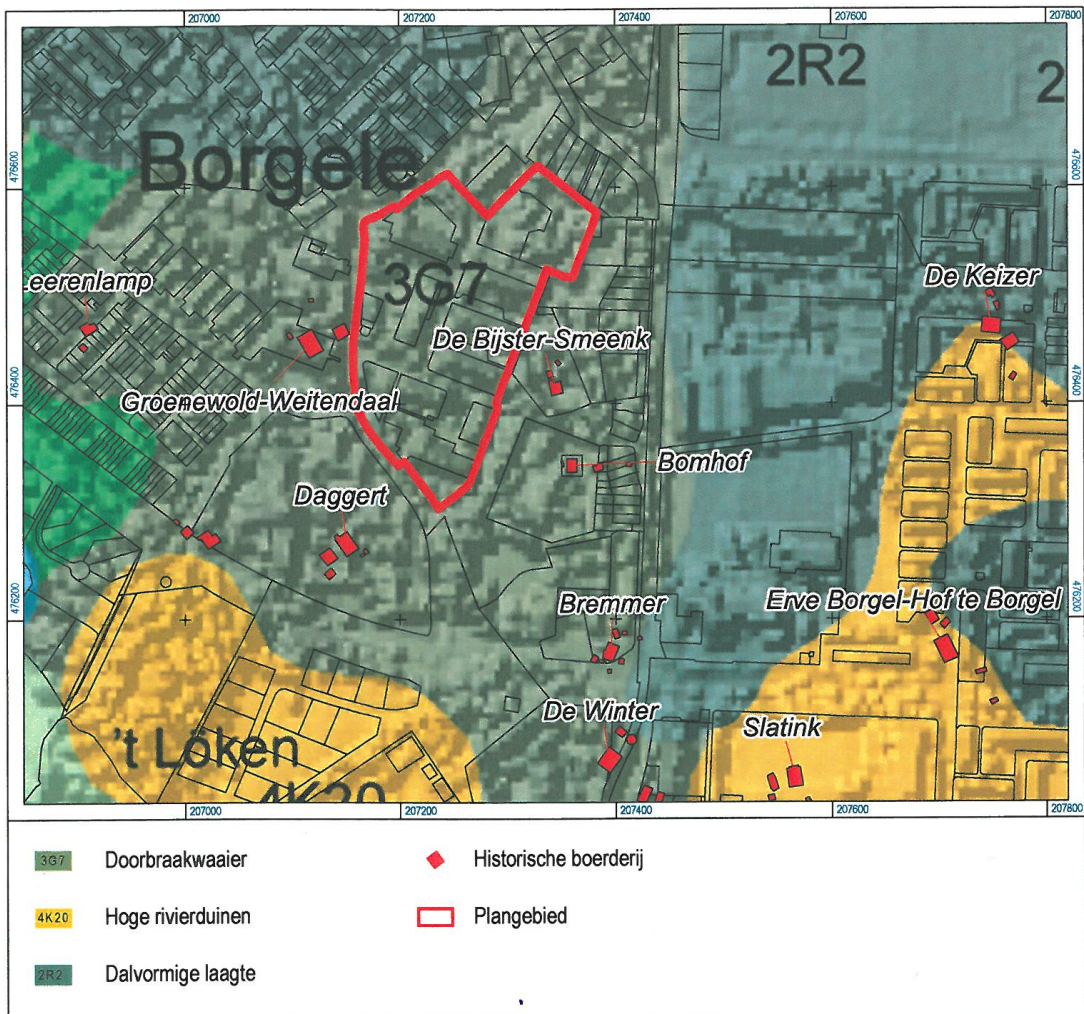
In de huidige warme periode, het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden), raakt het landschap bedekt door vegetatie en vindt nauwelijks actieve sedimentatie plaats. Alleen door de beken, die het achterland afwateren vanaf de Sallandse Heuvelrug, wordt nog wat leem afgezet. Deze beken volgen de sneeuwsmeltwaterdalen uit het Weichselien, maar zijn veel smaller. Verder vindt in de laagste delen van het landschap veengroei plaats, bijvoorbeeld ten noordoosten van de locatie. In de Romeinse Tijd of de Vroege Middeleeuwen ontstaat de IJssel. Tot die tijd dienen de laagste delen van het voormalige glaciële IJsselbekken voor de afwatering van lokale beken en riviertjes. Tussen Deventer en Zutphen bevindt zich een waterscheiding, die waarschijnlijk tijdens een extreem hoogwater van de Rijn wordt doorbroken. Het dal van de IJssel is ingesneden in het oudere Kreftenheye-terras. Tijdens hoogwater van de IJssel is de rivier een aantal keer door het hoger gelegen rivierterras en de aanpalende rivierduinen heen gebroken. Hierbij ontstonden een aantal kolken (bv. De Klinkenbergse kolk) en overloop- of doorbraakgeulen. Op de lager gelegen fluvioperiglaciële zanden werden doorbraakwaaiers gevormd, die bestaan uit verspoeld rivier(duin)zand. Het plangebied ligt mogelijk op een dergelijke doorbraakwaaier.

In het Holoceen vindt ook bodemvorming plaats. Op de hogere terreindelen (de dekzandruggen) treedt podzoliatie op en worden haarpodzolen en veldpodzolen gevormd. In de laaggelegen delen (de vlaktes van fluvioperiglaciële zanden), waar door een hoge grondwaterstand geen podzoliatie kon optreden, zijn beekkeerdgronden gevormd. Op de rivierduinen worden duinvaaggronden aangetroffen en in de met veen gevulde laagten moerige eerdgronden. Vanaf de Late Middeleeuwen worden de hoger gelegen dekzandruggen in cultuur gebracht en evolueren de hier aanwezige bodems door pluggenbemesting in Laarpodzolen en hoge zwarte enkeerdgronden. De onderzoekslocatie wordt niet door de bodemkaart afgedekt, maar volgens Van Beek (2010) worden op de doorbraakwaaiers hoge bruine enkeerdgronden aangetroffen.

Het booronderzoek voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan toont aan dat de bodemopbouw bestaat uit fluvioperiglaciële of nat-eolische zanden uit het Pleniglaciaal, met daarop een dunne laag dekzand uit het Laat-Glaciaal en daarop weer een pakket grof zand. Dit grofzandige pakket is ofwel in de Middeleeuwen afgezet als overstromingswaaier, ofwel opgespoten bij de aanleg van de wijk in de jaren 60. Hoewel op basis van het booronderzoek wordt geconcludeerd dat het hier om opgespoten zand zou moeten gaan, zijn bij archeologisch onderzoek nog geen 50 m buiten het bestemmingsplangebied aanwijzingen gevonden voor een oudere beekkeerdgrond die overdekt wordt door een afzetting van rivierzand of zeer grof stuifzand dat onmogelijk over langere afstand kan zijn vervoerd. Ook was hier in het geheel geen sprake van grootschalige ophogingen.

Aan de top van het dekzand wordt in circa de helft van de boringen nog een restant van een

humeuze zandige laag aangetroffen. Hoewel deze laag door de onderzoekers wordt geïnterpreteerd als het restant van een bouwvoor of eerdgrond is het op basis van het naastgelegen archeologisch onderzoek waarschijnlijker dat het hier een afgedekte beekerdgrond betreft. De basis van deze A-horizont ligt in het oostelijke deel iets hoger (rond 5,0m+NAP) dan op het westelijke deel (rond 4,8m+NAP). Op beide delen komen echter uitschieters naar beneden voor (tot 4,0m+NAP). Onder de sterk humeuze laag is in vijf gevallen een restant van een podzolbodem aangetroffen (B- en/of BC-horizont). Aangezien het plangebied oorspronkelijk in een dalvormige laagte heeft gelegen, is het in het verleden waarschijnlijk te nat geweest om podzolformatie te laten optreden. Alleen in wat hogere ruggetjes zijn veldpodzolen ontwikkeld, die bij ontginning van het gebied zijn afgetopt. De gley-verschijnselen (roestvlekken) die zijn waargenomen, ondersteunen de theorie dat het in het verleden te nat is geweest voor podzolformatie, al kunnen de roestvlekken ook samenhangen met de aangetroffen leemlagen, die schijngrondwaterspiegels kunnen veroorzaken.



4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

4.2.1 Archeologie

Prehistorie

Op basis van de hierboven beschreven geomorfologie mag worden aangenomen dat de fluvioperiglaciale of nat-eolische zanden slechts waren afgedekt met een dunne laag dekzand en nog steeds te laag lagen voor bewoning. Indien zich op de iets hogere delen van het landschap wel bewoning bevond, zijn deze resten waarschijnlijk verspoeld geraakt bij een doorbraak van de IJssel in de middeleeuwen. Er worden dus geen resten uit de prehistorie verwacht.

Middeleeuwen & Nieuwe Tijd

Borgele is van oorsprong een marke in het Schoutambt Colmschate en wordt in 1221 al genoemd. In de tweede helft van de 16^{de} eeuw werd de marke Averlo van de marke Borgele afgescheiden. Tot 1960 maakte het gebied deel uit van de gemeente Diepenveen.

Historische boerderijen

In en rond het plangebied lag een aantal historische boerderijen met een eerste vermelding in de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Ten westen van het plangebied, op de locatie van Gezondheidscentrum de Dreef, is tijdens archeologisch onderzoek één van de bijgebouwen van de historische boerderij Groenewold-Wijtendaal opgegraven (project 287). Onder de naam Groenewold wordt de boerderij voor het eerst vermeld in 1660. Vermoedelijk was het erf eerder bekend als Gronengoet of Brienenhuis. In dat geval was het een leengoed van de bisschop van Utrecht dat in ieder geval vanaf 1379 bestond. Rond het plangebied lagen behalve Groenewold-Wijtendaal verschillende historische erven met een vroegste datering in de 17^{de} eeuw. Ten oosten van het plangebied lagen De Bijster-Smeenck, eerste vermelding 1675, en Bomhof, eerste vermelding 1660. Ten zuiden van het plangebied lag het erf Daggert met een eerste vermelding in 1626. Behalve De Bijster-Smeenck zijn al deze boerderijen rond 1965 afgebroken om plaats te maken voor de woonwijk Borgele.

Rond historische boerderijen wordt op de verwachtingskaart een bufferzone aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Op de verwachtingskaart uit 2006 werd voor alle boerderijen, ongeacht de datering, een buffer met een straal van 100 m gehanteerd. Als onderdeel van de nieuwe verwachtingskaart die in 2012 wordt opgesteld, is een genuanceerder model opgesteld. Hiertoe zijn alle boerderijen binnen de gemeente ingedeeld in een of meerdere ontstaansfasen. Hierbij zijn de volgende fasen gehanteerd: fase 1: 800-1100, fase 2: 1100-1500, fase 3a: 1500-1700, fase 3b: 1700-1832 en fase 4: 1832-1900.

Voor boerderijen uit fase 1 en 2 wordt een buffer van 200 m aangehouden. De buffer van 200 meter voor de middeleeuwse erven is gebaseerd op het feit dat zich in de omgeving van de 'huidige' boerderij sporen van voorgangers kunnen bevinden. Tot ongeveer 1300 vond

regelmatige nieuwbouw van boerderijen plaats omdat de dragende constructie van het gebouw direct in het zand geplaatst was en de palen dus wegrotten. Na enkele decennia werd op enige afstand van de oude boerderij een nieuwe gebouwd. Sporen van de oude boerderij en de structuren die daarbij hoorden (bijvoorbeeld bijgebouwen en waterputten) kunnen tot op 200 meter van het latere erf gevonden worden. Voor fase 3a en 3b wordt een buffer van 50 m gehanteerd. Deze buffer is kleiner omdat boerderijen die pas na 1200 à 1300 ontstonden een nieuwe vorm van fundering op poeren en stiepen kenden waardoor gebouwen veel minder vaak vernieuwd hoefden te worden. Er vond dus minder vaak een verplaatsing plaats, als dat al voorkwam. Rond de erven die tussen circa 1200 à 1300 en 1832 ontstonden, is daarom een buffer van 50 meter gelegd. Die buffer is voldoende om de totale omvang van het erf te vatten.

Tot de groep met een buffer van 200 m hoort voor dit plangebied alleen de boerderij Groenewold. De koppeling tussen de boerderij Groenewold en de oudere boerderij Gronengoet is gebaseerd op de interpretatie van historische bronnen. De landschappelijke ligging van de boerderij Groenewold ligt niet voor de hand voor een boerderij uit de late middeleeuwen. Deze liggen doorgaans wel op de overgang van hoog naar laag maar niet midden in de laagte zoals Groenewold. Ook de archeologische informatie uit het onderzoek ter plaatse van het gezondheidscentrum spreekt de aanwezigheid van een laat middeleeuwse boerderij op deze locatie tegen. Bij dit onderzoek in de kern van het erf zijn helemaal geen aanwijzingen voor een laat middeleeuwse fase gevonden. Indien sprake is van naamcontinuïteit dan is het erf vermoedelijk pas in de 17^{de} eeuw van elders naar deze locatie verplaatst. Over de herkomst van het erf valt in dat geval niets zinnigs te zeggen. Dit kan binnen de buffer van 200 m zijn maar ook ruim daarbuiten. Daarom zal hier de voor boerderijen uit de 17^{de} eeuw gebruikelijk buffer van 50 m worden gehanteerd. Ook de overige boerderijen rond het plangebied zijn in 17^{de} eeuw tot stand gekomen en krijgen dus deze relatief kleine buffer. Hierdoor komen de buffers vrijwel overal buiten het plangebied te liggen. Alleen de buffers van de boerderijen Groenewold en Bijster-Smeenk liggen nog voor een klein deel binnen het plangebied.

Landweer om Enk

Door de noordelijkste punten van het plangebied en ten noorden en oosten van het plangebied wordt de Landweer om Enk gereconstrueerd. De landweer was een verdedigingswerk uit de 14^{de} eeuw, dat bestond uit greppels en wallen met op sommige plaatsen palissaden. De locatie is gereconstrueerd op basis van de namen van boerderijen en andere historische namen. De exacte locatie van landweren is moeilijk te voorspellen. Meestal wordt de kadastrale kaart van 1832 gebruikt om meer duidelijkheid te verkrijgen over de locaties van de landweren. Van deze kaart is het laatmiddeleeuwse cultuurlandschap af te leiden, omdat de grote landschappelijke veranderingen door de mechanisatie van bouw, sloop en landbouw in 1832 nog niet hadden plaatsgevonden. In 1832 waren de landweren zelf niet meer in gebruik, maar zijn ze vaak nog wel te herkennen als grasperceel in eigendom van de stad Deventer. Ook kunnen resten van de landweer als smalle houtwallen of hakhoutpercelen te herkennen zijn. Op de locatie waar de Landweer om Enk wordt verwacht, bevinden zich op de kadastrale minuut geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van de landweer. Het is dan ook niet mogelijk om hieraan een verwachting toe te kennen.

Tweede Wereldoorlog

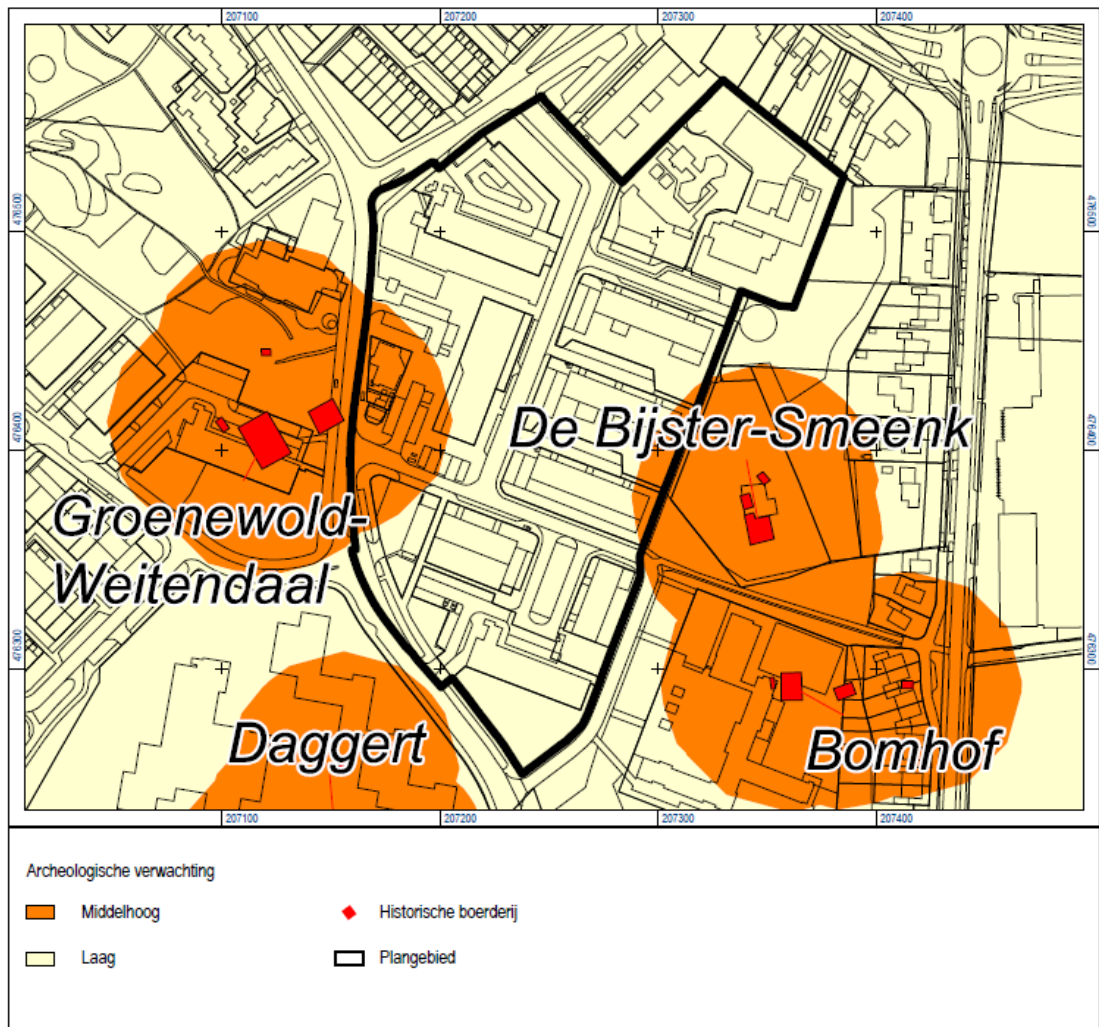
Door de noordoosthoek van het plangebied loopt een tankgracht uit de Tweede Wereldoorlog. Aangezien in dit gebied nauwelijks gevochten is, wordt aan deze tankgracht geen

archeologische verwachting toegekend.

Verwachting, selectie

Het plangebied heeft op de verwachtingskaart uit 2006 deels een hoge en deels een middelhoge archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op de relatieve hoogte van het gebied en het gegeven dat de voorkeur voor woonplaatsen in het verleden uitging naar de relatief hoger gelegen delen van het landschap. Deze verwachting kan op basis van de bureaustudie en het booronderzoek worden bijgesteld. Het plangebied is van oorsprong waarschijnlijk vrij vochtig geweest; behalve uit de situering ten opzichte van landschappelijke eenheden ten noorden van Deventer, blijkt dit ook uit het ontbreken van podzolbodems. Hierdoor is het gebied tot de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd onaantrekkelijk geweest voor bewoning. Voor de periode Laat-Paleolithicum–Late Middeleeuwen is de verwachting dan ook laag te noemen. Vanaf het einde van de Late Middeleeuwen wordt het gebied beter ontwaterd en in cultuur gebracht. Een aantal erven rondom de locatie worden al in de 17^{de} eeuw genoemd. Door de aanwezigheid van deze erven is, bestaat binnen de bufferzones rondom deze erven nog een archeologische verwachting voor structuren uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Alleen de buffers van boerderijen Groenewold en Bijster-Smeenk liggen binnen het plangebied en hebben een middelhoge verwachting.

Geconcludeerd kan worden dat op de terreindelen binnen de bufferzones van de historische erven nog archeologische resten kunnen worden verwacht. Voor deze delen wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren, indien deze niveaus door toekomstige bodemwerkzaamheden worden geroerd.



Dubbelbestemmingen archeologie

Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied

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

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

De diepte van 50 cm is gekozen, omdat dit in de meeste gevallen de diepte van de bouwvoor is. In bouwvoor is de bodem volledig verstoord door grondbewerking.

In de Monumentenwet is een oppervlakte van 100 m² aangegeven als ondergrens. Bodemverstoringen die kleiner zijn dan deze oppervlakte worden uitgezonderd van

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

In de meeste gevallen zal bij een oppervlakte van 100-200 m² geen archeologisch onderzoek worden gevraagd. Alleen wanneer de ingreep zal plaatsvinden in de buffer van een historische boerderij of in de directe omgeving van een archeologische vindplaats, zal enige vorm van archeologisch onderzoek worden gevraagd. De resten die op dergelijke locaties worden verwacht dienen beter in kaart te worden gebracht om de verwachtingskaart te verfijnen en de archeologische kennis van het gebied te vergroten. Daarnaast geldt, dat wanneer steeds kleine uitbreidingen worden toegestaan, in de loop van de jaren het historische erf of de archeologische vindplaats steeds stukje voor stukje verstoord wordt, zonder dat hierbij archeologische resten gedocumenteerd zijn. Hierdoor zou de vindplaats of de archeologische resten van het erf ongezien kunnen verdwijnen.

Hierbij zal geen volledig archeologisch onderzoek worden opgezet, maar kan worden volstaan met een archeologische waarneming.

De informatiedichtheid en –waarde zijn ten opzichte van de kosten van een volledig archeologisch onderzoek te klein om voor oppervlakten van 100-200 m een volledig onderzoek te eisen. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd.

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

Geen dubbelbestemming archeologie

In de delen van het bestemmingsplangebied die een lage of een matige archeologische verwachting hebben, is de kans op het aantreffen van archeologische resten minder groot. Deze gebieden worden daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen met een archeologische dubbelbestemming.

4.2.2 Cultuurhistorie

Het onderhavige centrumgebied valt in het noordelijke deel van de wijk Borgele. Dit deel had tot 1960 een agrarisch en landelijk karakter. Vanaf 1965 heeft het een nieuwe stedenbouwkundige invulling gekregen met vooralsnog een geringe cultuurhistorisch waarde. Voor de voorliggende ontwikkeling van het centrum gebied Borgele zijn er geen van invloed zijnde cultuurhistorische aspecten.

4.2.3 Nieuwe ontwikkelingen

Wanneer in een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden onderzocht of deze ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op eventuele archeologische waarden ter plaatste.

4.3 Milieu-aspecten

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

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

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

De in het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de categorie detailhandel, horeca, maatschappelijke dienstverlening en aan huis gebonden kantoorfuncties. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. Deze indeling volgt uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2007). Aan de Dreef is een tankstation gevestigd.

Nieuwe ontwikkelingen

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij bestaande bedrijven zal vanuit de systematiek van de 'omgekeerde werking' de vergunde rechten van die bedrijven beoordeeld en betrokken moeten worden bij de toelaatbaarheid van de plannen.

Voor de ontwikkeling van het centrum gebied Borgele zijn gezien de beperkte milieucategorieën geen belemmeringen.

4.3.2 Geluid

Algemeen

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

Voor planologisch nieuwe situaties geldt voor de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen het volgende:

- bij wegverkeer mag het geluidsniveau bij voorkeur niet hoger zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde), met een maximale ontheffing tot 63 dB (grenswaarde);
- bij industrielawaai bij voorkeur niet hoger dan 50 dB(A), met een ontheffing tot maximaal

- 55 dB(A);
- bij spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Wegen met een maximaal toelaatbare snelheid van 30 km/uur kennen volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt overigens ook aandacht besteed aan de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/uur wegen.

Voor planologisch nieuwe situaties zal op grond van de Wet geluidhinder onderzocht moeten worden of aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan. Is dat niet mogelijk, dan kan onderzocht worden of toepassing van bron- en/of overdrachtmaatregelen doelmatig is.

Burgemeester en wethouders zullen alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen indien voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

In de (interim) beleidsregel hogere grenswaarden van de gemeente Deventer, is aangegeven onder welke voorwaarden een hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde kan worden vastgesteld. Binnen de bebouwde kom kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld voor woningen die:

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of door de gekozen situering of bouwvorm een akoestisch doelmatige afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende functie wordt toegekend -, of voor andere gebouwen of geluidsgevoelige objecten, of
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;

Het bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van de gevel. Bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB (excl. aftrek 110g Wgh) moet onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevel. Voor bepaalde gezondheidszorg- en onderwijsfuncties geldt dit vanaf 48 dB.

Centrum Borgele

Voor het aspect geluid zijn de wegen De Dreef en De Kamp van belang. De onderzoekslocatie is gelegen buiten de invloedssferen van de Laan van Borgele en de Overstichtlaan. Deze laatste wegen zijn derhalve niet van belang en kunnen buiten beschouwing gelaten worden. Het geluidaspect railverkeerslawaai is niet van belang en kan buiten beschouwing gelaten worden.

Op de Dreef en de Kamp geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/u. Deze wegen zijn daarmee niet zoneplichtig in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen wordt nochtans inzichtelijk gemaakt ten behoeve van de nieuw te projecteren woningen.

Geluidsberekeningen/rapporten

Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting van voornoemde wegen op de nieuw te projecteren woningen is

onderzocht door Tauw (Akoestisch onderzoek winkelcentrum Borgele, datum 29 februari 2012, kenmerk N002-1206081AIT-rvb-V02-NL).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de onderzochte wegen op de nieuw te realiseren grondgebonden woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op De Dreef op de westgevel van het te realiseren appartementencomplex ligt tussen de 53 dB en 58 dB. Ter plaatse van de noord- en zuidgevel is een geluidsbelasting berekend tussen 48 dB en 53 dB. Op de oostgevel is de geluidsbelasting lager dan 48 dB. Deze geluidsbelastingen worden als toelaatbaar beschouwd.

Vanwege het feit dat deze geluidsbelastingen afkomstig zijn van wegen met een snelheidsregime van 30 km/u (die daarmee niet gezoneerd zijn in de zin van de Wet geluidhinder) is geen procedure tot het vaststellen van hogere grenswaarden aan de orde. Voor het geluidsklimaat binnen de nieuw te realiseren woningen in het appartementencomplex geldt dat, uitgaande van een gemiddelde gevelwering van minimaal 20 dB, sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat binnen deze woningen.

Bedrijfslawai

Ten aanzien van de bestaande supermarkt en de nieuw te projecteren grondgebonden woningen kan het volgende worden gesteld. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van het laden en lossen van vrachtwagens voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A) voor de dagperiode.

Conclusies geluid:

- Ten aanzien van de nieuw te realiseren supermarkt kan het volgende worden geconcludeerd: het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuw te projecteren grondgebonden woningen en de galerijflats, als gevolg van het laden en lossen van vrachtwagens, voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A) in de dagperiode;
- het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex voldoet niet aan de grenswaarde van 50 dB(A) voor de dagperiode. De overschrijding bedraagt 5 dB(A) op de beoordelingshoogte 5 meter en 3 dB(A) op de beoordelingshoogte van 7,5 meter.
- De berekende maximale geluidsbelasting als gevolg van laad- en losactiviteiten van de bestaande supermarkt bedraagt tussen de 72 en 77 dB(A) ter plaatse van de te realiseren grondgebonden woningen.
- De berekende maximale geluidsbelasting als gevolg van de nieuw te realiseren supermarkt bedraagt ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex 80 dB(A) en op de gevel van de nieuwe grondgebonden woningen 71 dB(A). Dit maximale geluidsniveau wordt veroorzaakt door het ontlichten van het remsysteem van de vrachtwagens.
- De geluidsbelasting als gevolg van het inrichtingsgebonden verkeer ('indirecte hinder') voldoet voor zowel de bestaande als nieuwe supermarkt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Dit geldt voor alle beoordeelde gevels.
- Conform het Activiteitenbesluit kunnen de laad- en losactiviteiten in de dagperiode buiten beschouwing worden gelaten. Een formele toetsing aan de grenswaarden vindt daarom niet plaats.

4.3.3 Bodem

Algemeen

De kwaliteit van de ondergrond is bepalend voor de mogelijkheden voor ruimtelijke

ontwikkelingen. De volksgezondheid staat hierbij voorop. De eisen waaraan de bodemkwaliteit moet voldoen zijn vastgelegd in de Wet bodembescherming. De bestaande bodemkwaliteit is geschikt voor de huidige functies.

Verdachte activiteiten

Op basis van het milieuvergunningensysteem en het historisch bodembestand bevindt zich binnen het plangebied een tankstation met garagebedrijf aan de Dreef 140(a). Verder zijn binnen het plangebied geen activiteiten uitgevoerd die verdacht zijn voor bodemverontreiniging.

Bodemonderzoeken

Ter plaatse van het tankstation aan de Dreef 140a zijn diverse bodemonderzoeken en grondwatercontroles uitgevoerd. Hierbij is geen verontreiniging met oliecomponenten aangetoond. Daarnaast is binnen het plangebied in 1996 een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Dreef 160. Bij dit onderzoek zijn zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater zijn enkele licht verhoogde gehalten (>streefwaarde) aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

Verder zijn binnen het plangebied, voor zover bekend bij de gemeente, geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Nieuwe ontwikkelingen

Voorafgaand aan nieuwbouw of functiewijziging van bestaande bouw bestaat in het kader van het Bouwbesluit mogelijk de noodzaak om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

Conclusie

De enige voor bodemverontreiniging verdachte locatie in het plangebied betreft het tankstation en garagebedrijf aan de Dreef 140. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken op deze locatie is de locatie niet verdacht voor de aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging volgens de Wet bodembescherming. Voor deze locatie geldt vanuit het activiteitenbesluit de plicht tot uitvoeren van een eindsituatie onderzoek. Mocht bij dit eindsituatie onderzoek een verontreiniging worden aangetoond dan is de houder van de inrichting op basis van het activiteitenbesluit verplicht om deze te saneren.

Op basis van bovenstaande informatie vormt de bodemkwaliteit binnen het plan "centrum Borgele" geen belemmering voor de huidige bestemming en geen belemmering voor het realiseren van de toekomstige bestemming.

4.3.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Normstelling omtrent de luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414). De wet geeft aan dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de gestelde grenswaarden in acht dienen te nemen. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) centraal. Een goede ruimtelijke ordening verplicht de gemeente ook over de blootstelling na te denken. Het Besluit gevoelige bestemmingen geeft nadere regels voor de ruimtelijke ordening voor specifieke situaties. In dit besluit zijn nadere eisen gesteld aan de mate van blootstelling en bebouwingmogelijkheden van gevoelige bestemmingen (waaronder scholen) in relatie tot luchtkwaliteit.

Toetsing winkelcentrum Borgele

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking. Wanneer de bijdrage van de extra voertuigen aan de luchtkwaliteit als 'niet in betekende mate' (NIBM) beschouwd kan worden is deze inpasbaar op grond van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Omdat het plan niet alleen de realisatie van woningen behelst, maar ook de ontwikkeling van een supermarkt, is de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) niet van toepassing. Hierom is met behulp van berekeningen het effect van het plan bepaald.

Het onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is uitgevoerd door Tauw (Luchtkwaliteitonderzoek Winkelcentrum Borgele, datum 15 maart 2012, kenmerk N001-1206081KMS-rik-V02-NL).

Uit de berekening volgt dat de bijdrage van extra gegenereerde voertuigen op De Dreef aan de jaargemiddelde concentratie 0,2 ug/m³ bedraagt voor NO₂ en 0,1 ug/m³ voor PM₁₀. De bijdrage aan extra voertuigen op De Kamp aan de jaargemiddelde concentratie bedraagt 0,3 ug/m³ voor NO₂ en 0,0 ug/m³ voor PM₁₀.

Conclusie luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging langs de beschouwde wegen. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer.

4.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de kans dat personen in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Regelgeving hieromtrent ligt ondermeer vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de circulaire vervoer gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid van Deventer ligt vast in de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer van juli 2007. In deze nota zijn voor verschillende delen van de gemeente ambitieniveaus vastgelegd.

Toetsing ontwikkeling Winkelcentrum Borgele

Over de spoorlijn Deventer – Zwolle vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Bij bebouwing binnen 200 meter van dit spoor moet bij wijziging van bebouwing een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld worden. Ook als niets wijzigt zou dit moeten omdat de hoogte van het groepsrisico bij besluitvorming bekend moet zijn. Het plangebied valt echter buiten de

invloedssfeer van deze spoorlijn.

Ten noorden van het beschreven gebied loopt een hogedrukaardgasbuisleiding richting Apeldoorn met nummer A 651 met een druk van 66,2 bar en een diameter van 300 mm. Het invloedsgedebied van deze leiding is 170 meter en valt buiten het plangebied.

Daarnaast loopt er een hogedrukaardgasbuisleiding richting Diepenveen met nummer N551-20 met een druk van 40 bar en een diameter van 150 mm. Het invloedsgedebied van deze leiding is 70 meter.

Verder zit aan "De Otter" een schakelstation voor hogedrukaardgasbuisleidingen. Bij dit station moet 25 meter rondom het hogedrukgedeelte vrijgehouden worden van bebouwing. Hogedrukleidingen die de wijk inlopen moeten 5 meter aan weerszijden van de leiding, gerekend uit het hart worden vrijgehouden van bebouwing.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid speelt bij de onderhavige ontwikkeling geen rol.

4.3.6 Ecologie

Algemeen

Het herinrichten en toevoegen van groene elementen structuren, die direct bereikbaar zijn vanuit de woningen, draagt bij aan een prettig leefmilieu en zal de biodiversiteit bevorderen. Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied moeten altijd getoetst worden aan de Flora- en faunawet. In de Woonvisie en de Visie Duurzaam Deventer (Koersdocument Milieubeleidsplan 2009-2014) zijn ecologische ambities vastgelegd.

Als het plangebied effect kan hebben op of nabij relevante natuurgebieden zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS) een beschermd natuurmonument of een natura-2000 gebied is toetsing en verantwoording noodzakelijk.

Toetsing Borgele

Zoals eerder aangegeven is bij ruimtelijke ingrepen, waartoe voorliggende reconstructie zeker behoort, van belang te weten of er beschermde planten en dieren in het geding zijn.

Hiertoe is door adviesbureau SAB een onderzoek uitgevoerd (ref. Quick scan flora en fauna, inclusief vleermuisonderzoek Deventer, Arkelstein en Wittenstein, datum 4 augustus 2010 projectnummer 90561). Daarnaast is door ecologisch adviesbureau ECOquickscan en ecologisch adviesbureau Laneco nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Beschermde planten zijn in het gebied niet aangetroffen maar wel beschermde dieren. Zo komt in het gebied de Gewone dwergvleermuis en de Huismus voor. Twee zomerverblijfplaatsen en vier paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis zijn waargenomen.

De aanwezigheid van deze, op grond van de Flora- en faunawet, beschermde soorten brengt met zich mee dat sloop en nieuwbouw dusdanig afgestemd worden dat deze niet in hun voortbestaan worden bedreigd.

Naast de gevolgen die voortkomen uit de Flora- en faunawet is in voornoemd onderzoek ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van het plangebied en het voorkomen van tijdelijke vestiging van beschermde soorten, zoals:

- het voorkomen van het tijdelijk vestigen van de Steenmarter indien de gebouwen voorafgaand aan de beoogde ontwikkelingen leeg komen te staan. Dit kan worden tegengegaan door de toegankelijkheid van de gebouwen voor de Steenmarter te voorkomen (tegengaan vandalisme, schade aan deuren en ramen te herstellen en/of dichttimmeren van ramen en deuren);
- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst tegen de muur op > 2,5 meter hoogte in nieuwe te bouwen woningen;
- het planten van bomen en struwelen voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Ecologisch gezien zijn inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten het best;
- er kunnen neststenen worden aangebracht ten behoeve van Gierzwaluwen op >2,5 meter hoogte in de muur, of bij een steile dakvorm als dakpannen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soort niet geschikt;
- nestgelegenheid aanbrengen voor de huismus, bijvoorbeeld door het plaatsen van 'vogelvides' onder de eerste rij dakpannen en/of het ophangen van nestkasten.

Mitigerende maatregelen

Uit de Flora- en faunawetgeving vloeit voort dat nestelplaatsen van beschermde soorten die verloren gaan gecompenseerd dienen te worden. Om dit te borgen zijn voor het gebied de volgende mitigerende maatregelen opgesteld.

- Ter voorbereiding van het ongeschikt maken van de bebouwing moeten ruim van tevoren (één jaar) alternatieve verblijfplaatsen worden geboden in de vorm van vleermuiskasten;
- In het plangebied zijn vier paarverblijven en twee zomerverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuizen aangetroffen. De overheid hanteert in de regel een verhouding van 1:5. Dit betekent dat in het plangebied of de directe omgeving twintig vleermuiskasten dienen te worden opgehangen.
- Het plangebied in de huidige staat bevat struiken en gras. De struiken zouden waar mogelijk kunnen worden verwijderd of kort gesnoeid. Het gras moet blijvend worden kort gehouden zodat het minder aantrekkelijk is voor insecten. Hierdoor wordt het voedselaanbod voor vleermuizen beperkt waardoor het plangebied minder geschikt wordt;
- Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient alle te slopen bebouwing ongeschikt te worden gemaakt voor vleermuizen. De te nemen maatregelen bestaan onder andere uit het voeren van felle gevelverlichting. Deze verlichting wordt ingeschakeld van twee uur voor zonsopgang tot twee uur erna, gedurende een week. Vleermuizen worden zodoende gestimuleerd om een andere verblijfplaats op te zoeken;
- Waar spouwmuren aanwezig zijn dienen deze te worden geopend op dusdanige wijze dat tocht ontstaat in de luchtpouw;
- Alle losse onderdelen zoals boeiboorden, hemelwaterafvoer en gevelbetimmering moeten worden verwijderd door middel van voorzichtig strippen;
- Twee weken na het ongeschikt maken dient door een ter zake kundig iemand te worden onderzocht of vleermuizen nog steeds gebruikmaken van de bebouwing. Wanneer geen vleermuizen meer worden aangetroffen kan worden overgegaan tot reguliere sloopwerkzaamheden.

Na planrealisering

Om ook na realisering van de plannen de ecologische functionaliteit te behouden dienen maatregelen te worden genomen met een permanent karakter. Het gaat hierbij om de volgende opties:

- Aanleg van spuwmuuren met een luchtspouw. Ventilatie door middel van open stootvoegen van minimaal 15 mm breedte en gebruik van hard isolatiemateriaal. Op verschillende plaatsen in de gebouwen kan in de buurt van open stootvoegen kippengaas worden geplaatst op het isolatiemateriaal. Dit geeft vleermuizen meer houvast;
- Plaatsen van vleermuiskasten in de spouwmuur. Door de luchtspouw 4 centimeter breed uit te voeren ontstaat de mogelijkheid om een vleermuizenkast in de spouw bij de open stootvoegen te plaatsen;
- Voeren van oriëntatieverlichting. Ter voorkoming van uitstralend licht, en de negatieve effecten daarvan op de vleermuizen;
- Vrije ruimte achter gevelbetimmering (minimaal 15 millimeter). Vleermuizen kunnen hierachter weggroepen;
- Behoud of herplant van struiken. Hiermee ontstaat een foerageergebied voor vleermuizen.

Conclusie ecologie:

De noodzakelijke natuuronderzoeken zijn uitgevoerd waarin compensatiemaatregelen zijn aangegeven. Als deze maatregelen worden uitgevoerd, wordt voldoende rekening gehouden met ecologie.

4.3.7 Duurzaamheid

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

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

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

In 1998 is landelijk de Energie Prestatie op Locatie (EPL) geïntroduceerd. De EPL is een maat voor de energetische kwaliteit voor een gehele bouwlocatie, inclusief de energievoorziening die voor en/of in deze locatie is aangelegd. De EPL kent een schaal van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. Bij nieuwbouwlocaties moet het principe van de 'trias energetica' worden meegenomen. In het Milieubeleidsprogramma 2007-2008 stelt de gemeente Deventer de EPL voor nieuwbouwlocaties op 7.0. Deze norm kan onder meer gehaald worden door het plaatsen van zonneboilers, warmtepompen en efficiënt en zuinig verlichten van wegen en paden. De wijze waarop aan deze norm voldaan kan worden, moet onderzocht worden in een energievisie voor de locatie. Deze visie moet nog worden opgesteld.

Op gebouwniveau hanteert de gemeente het GPR-gebuwsysteem als basis voor de kwaliteitseisen aan woningen/gebouwen. Het GPR systeem is een registratiesysteem dat prestaties weergeeft van items op het gebied van milieu en (woon-)kwaliteit. Voor elk thema

geeft GPR Gebouw een kwaliteitsscore op een schaal van 1 tot 10. Hoe hoger de kwaliteit - of hoe lager de milieubelasting - hoe hoger de score. Een score van 5 komt - indien relevant - overeen met het niveau van het Bouwbesluit. Het systeem kent zes thema-onderdelen en wel: Energie, Materialen, Afval, Water, Gezondheid en Woonkwaliteit. De ontwikkelende partij zal een sublicentie van het softwarepakket aangeboden worden. De duurzaamheidsambities voor de nieuwbouw in centrum Borgele worden in samenspraak met de initiatiefnemer en aan de hand van GPR Gebouw vastgesteld. In het plangebied 'Centrum Borgele' zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Bij deze ontwikkeling worden verschillende duurzaamheidsthema's betrokken. In een later stadium worden hierover met de initiatiefnemer afspraken gemaakt.

4.4 Leidingen en kabels

In het plangebied zijn geen hoofdleidingen aanwezig. Nabij het twee leidingen relevant:

Ten noorden van het beschreven gebied loopt een hogedrukaardgasbuisleiding richting Apeldoorn met nummer A 651 met een druk van 66,2 bar en een diameter van 300 mm. Het invloedgebied van deze leiding is 170 meter en valt buiten het plangebied.

Daarnaast loopt er een hogedrukaardgasbuisleiding richting Diepenveen met nummer N551-20 met een druk van 40 bar en een diameter van 150 mm. Het invloedgebied van deze leiding is 70 meter.

Deze leidingen hebben geen consequenties voor de ontwikkeling van het plan, zoals nader aangeduid in paragraaf 4.3.5.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 Inleiding

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

Het bureau Witteveen+Bos heeft voor het plan onderzoek gedaan naar de waterhuishouding. In het rapport 'Waterstructuurplan centrumgebied Borgele, versie 16 april 2010 wordt nader in gegaan op onderstaande aspecten. Op 29 mei 2012 heeft overleg tussen de gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar plaatsgevonden over de toekomstige waterhuishoudkundige situatie.

Met de herontwikkeling zal ook de waterhuishouding in het centrumgebied Borgele worden verbeterd. Het uitgangspunt daarbij is om de bestaande de waterhuishoudkundige structuur zoveel mogelijk te gebruiken en dus geen nieuwe werken uitvoeren als de bestaande elementen kunnen voldoen. Daarnaast is de doelstelling om zoveel mogelijk water te infiltreren in de bodem. Zo wordt de belasting op het gemengde stelsel verlaagd en wordt het grondwater aangevuld. Afvoer naar oppervlaktewater is in dit geval geen optie omdat er geen water in de directe omgeving ligt. Vervuilde oppervlakken (de wegen) blijven wel op het gemengd stelsel, net als het moeilijk af te koppelen gedeelte van de bestaande winkels.

4.5.2 Relevant beleid

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

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

Advies aanleghoogte

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

4.5.3 Bodemopbouw

Volgens de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van centrumgebied Borgele uit zandige tot lemige fijn zandige gronden. Uit veldonderzoek d.d. 15 maart 2012 door Witteveen+Bos volgt dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand (matig tot zwak siltig en zwak humeus). Dit type bodem is doorgaans redelijk tot goed geschikt voor infiltratie. Ook is te zien dat ter plaats van de boringen in de toplaag geen storende leemlagen aanwezig zijn. Wel komt er op een diepte van ongeveer 2,5 m een leemlaag voor van maximaal 1 m dik. Deze leemlaag ligt zo diep dat deze geen belemmering zal vormen voor de infiltratie. Op basis van de bodemgegevens kan worden uitgegaan van een doorlatendheid van tenminste 0,5 m/dag. Dit is voldoende voor een functionerende infiltratievoorzieningen.

4.5.4 Grondwater

Met behulp van vier verschillende informatiebronnen is een inschatting gemaakt van de grondwaterstand en stroming. Uit deze gegevens blijkt dat de grondwaterstand ongeveer 1,8 m beneden het maaiveld ligt (ca. 3,7 m NAP). Aan de hand van de informatiebronnen wordt de GHG geschat op NAP +4,10 meter (ca. 1,4 m -maaiveld). Dat is voldoende om mogelijkheden voor zowel ondergrondse infiltratie (bijvoorbeeld IT-riool) als bovengrondse infiltratie (bijvoorbeeld wadi) goed te kunnen benutten.

4.5.5 Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater aanwezig het centrumgebied Borgele.

4.5.6 Hemelwater en afvalwater

De neerslag van het huidige verharde oppervlak wordt vrijwel in zijn geheel afgevoerd naar het gemengde riool. In het algemeen bestaat de wens om afstromend hemelwater oppervlakkig af te voeren en in open voorzieningen te laten infiltreren. In het centrumgebied Borgele wordt waar mogelijk een wadi toegepast, echter in dit dichtbebouwde gebied is de inpassing van een wadi niet overal mogelijk.

Toepassing van een wadi heeft als voordeel dat het hemelwater zichtbaar kan worden geborgen en afgevoerd. De wadi kan dan ook direct functioneren als een erfgras.

In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak af van bijna 22.000 m² naar ca. 19.500 m². Dit betekent dat in de toekomstige situatie meer neerslag in de bodem zal infiltreren en minder sprake zal zijn van versnelde afvoer.

Het hemelwater op het toekomstige verharde oppervlak zal als volgt worden verwerkt:

Wadi (meeste eengezinswoningen en nieuw winkel/appartementen gebouw)

De wadi wordt aangelegd ten oosten, zuiden en westen (in u-vorm) van de nieuwe grondgebonden woningen. De wadi zal het water van een deel van de woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen opvangen, infiltreren en zo nodig afvoeren. Het dakoppervlak van het nieuwe winkel/appartementengebouw ten zuiden van de bestaande winkels zal hier ook op

afwateren. Ook enkele van de straatkolken van de straat Wittenstein zullen hierop afwateren (de kolken waarvoor dit eenvoudig mogelijk is).

De wadi's komen in beheer van de gemeente. Om het maaien goed mogelijk te maken wordt uitgegaan van taluds circa 1:3, een diepte van 0,5 m en een bodembreedte van 1 m. De inhoud wordt gedimensioneerd op een bui die eens per 100 jaar voorkomt, zodat een omvang van ongeveer 240 m³ nodig is (hierbij is rekening gehouden met de aanwezige infiltratiecapaciteit). Dit komt neer op 40 tot 50 mm berging (gerelateerd aan het aangesloten verhard oppervlak).

In de omgeving van de wadi is een aantal kolkaansluitingen op het gemengde rioolstelsel voorzien. Bij extreem zware buien kan dan worden oppervakkig worden afgevoerd op het gemengde stelsel. Zo wordt voorkomen dat er inundatie optreedt vanuit de wadi.

Aandachtspunt bij het ontwerp van de woningen is dat het hemelwater van de achterzijde van de woning naar de voorzijde moet worden afgevoerd en naar de wadi moet kunnen stromen.

Woningen met infiltratie op eigen terrein

Enkele woningen die van particuliere eigenaren zijn, zullen het regenwater op eigen terrein opvangen, bijvoorbeeld met infiltratiekratten. Er is gekozen voor individuele infiltratie in plaats van een wadi omdat anders een versnipperd wadi-stelsel zou ontstaan. Het gaat om de eengezinswoningen aan de noordzijde van het plangebied. De minimale berging in kratten is 10 mm. Geadviseerd wordt om de infiltratie voorzieningen ruimer te dimensioneren (15 mm). Uitgaande van een verhard oppervlak van 80 tot 120 m² per woning (inclusief een eventuele oprit) is een inhoud van ca. 1,5 m³ per woning nodig.

Infiltratieriool (parkeerplaatsen en voorkant bestaande winkelcentrum)

Voor het opvangen en afvoeren van hemelwater van uitgestrekte verharde oppervlakken zal een infiltratieriool worden aangelegd. Bij grote verharde oppervlakken is het moeilijk om oppervakkig af te voeren naar de bermen langs de rand van het verharde oppervlak. De plasvorming en de laag water op het parkeerterrein zouden bij de zwaardere buien onaanvaardbaar groot worden. Bij deze grotere oppervlakken kan dus geen wadi worden ingezet. Vanwege de kosten wordt niet gekozen voor waterpasseerbare verharding, maar zullen op beide locaties infiltratieriolen worden aangelegd. Eén stelsel van IT-riolen om het water op te vangen van het nieuwe plein en een deel van het dak van de bestaande winkels. Het andere stelsel dient om het water op te vangen van de bestaande parkeerplaats bij de bestaande flats aan de zuidkant van het plangebied.

Op een deel van het parkeerterrein bij het winkelcentrum zal regelmatig markt worden. Daarom moet rekening worden gehouden met zwerfvuil. Het zwerfvuil is niet zo zeer van invloed op de milieutechnische kwaliteit van het te infiltreren water, maar meegevoerd afval, bijvoorbeeld papier, etensresten en plastic kan wel leiden tot snellere verstopping van de wand van de infiltratievoorzieningen. Bij de intensiteit van inspectie en onderhoud dient daar rekening meegehouden te worden.

Bij zware buien heeft het IT-riool onvoldoende capaciteit om al het water te verwerken. Het overtollig water kan dan oppervakkig afstromen naar het gemengde stelsel van de nabijgelegen wegen. Dit betreft

- het parkeerterrein van het winkelcentrum naar de Dreef;
- het parkeerterrein bij de flats richting de straat Arkelstein of de weg die in het verlengde van Wittenstein wordt aangelegd.

Zo wordt voorkomen we dat er inundatie optreedt vanuit het IT-riool. Voorwaarde is wel dat parkeerplaatsen met een gering verhang richting deze wegen worden aangelegd (minimaal 0,25%)

De benodigde berging in het infiltratiestelsel is 10 mm. Voor het parkeerterrein van het winkelcentrum is het afwaterende oppervlak van ca. 4.400 m² (waarbij rekening is gehouden met aansluiten van regenpijpen aan de voorzijde van het bestaande winkelcentrum op het infiltratiestelsel). Hiervoor is 44 m³ berging nodig. Een alternatief is de aanleg van een hemelwaterstelsel met infiltratiekratten. Voordeel van infiltratieriolering is dat deze beter te reinigen zijn dan infiltratiekratten. Daarom wordt een stelsel van infiltratieriolering voorgesteld (dit geldt met name voor het parkeerterrein bij het winkelcentrum waar rekening moet worden gehouden met zwerfafval). De structuur van de riolering is afhankelijk van de inrichting van het parkeerterrein. De sleuven waarin de IT-riolering wordt aangelegd, worden aangevuld met draineerzand of grind. Het oppervlak van het parkeerterrein bij de flats is ca. 2.300 m². Hiervoor is 23 m³ berging nodig.

Kans afkoppelen bestaande flats

Op basis van een eerste inspectie wordt verwacht dat de regenwaterafvoer van de daken van de bestaande flats relatief eenvoudig kan worden afgekoppeld. Het regenwater kan dan infiltreren in aan te leggen infiltratievoorzieningen in de plantsoenen langs deze flats. Een concrete kans doet zich voor bij de meest westelijke flat waar renovatie is gepland. Vooraf dient wel gecontroleerd te worden of er geen afvalwaterlozingen op de regenwaterafvoer is aangesloten.

Ontwateringsdiepte/ophoging

Om in de toekomst (grond)wateroverlast te voorkomen is het van belang om te zorgen voor voldoende ontwateringsdiepte. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand en de maaiveldhoogte. Grondwateroverlast wordt verwacht indien de grondwaterstand zich boven de gewenste ontwateringsdiepte bevindt.

Over het algemeen wordt geëist dat de grondwaterstand maximaal eenmaal per jaar de gewenste ontwateringsdiepte ter plaatse van bebouwing of wegen overschrijdt. Hierbij geldende volgende gewenste ontwateringsdieptes ten opzichte van maaiveld (GRP 2010-2015):

- wegen 70 centimeter;
- hoofdwegen 100 centimeter;
- gebouwen met kruipruimte 70 centimeter (vloerpeil 20 cm + wegpeil);
- verdiepte parkeervoorzieningen 70 centimeter;
- openbaar groen 50 centimeter.

Ter plaatse van centrumgebied Borgele is geen ophoging nodig, omdat de ontwateringsdiepte in natte tijden zich circa 140 centimeter beneden maaiveld bevindt.

Vuilwater/droogweeer afvoer

In het gehele gebied blijven strengen van het gemengde riool liggen. Op enkele locaties worden deze verlegd. Het afvalwater van de woningen en winkels zal op dit stelsel afwateren. Ten

behoefte van de afvoer van afvalwater van de woningen aan de Daggertsweg zal een nieuw riool aangelegd. Hiervoor zijn twee mogelijkheden:

- riolering in de Daggertsweg;
- afwatering via de achterzijde van de woningen richting Wittenstein.).

4.5.7 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het dijkkringgebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

Voor 2015 zullen in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer worden uitgevoerd, die bij hoogwater een dalend effect hebben op de waterstand.

Voor de uitvoering van de plannen voor het centrumgebied Borgele zijn geen belemmeringen vanuit het overstromingsrisico.

Voorkomen wateroverlast

Om te voorkomen dat wateroverlast optreedt, dienen de drempels van woningen en winkels minimaal 10 tot 20 cm boven het hart van de aangrenzende weg te liggen. Indien het niet wenselijk is dat het vloerpeil van de winkels hoger ligt dan het aanliggende gebied, zal het trottoir langs de winkels hoger moeten worden aangelegd dan de parkeerplaatsen.

4.5.8 Watertoets

Overleg over de wateraspecten bij nieuwe planontwikkeling in bestemmingsplannen is noodzakelijk. Dit is de zogenaamde watertoets. Over het waterhuishoudkundig plan is overleg met het Waterschap Groot Salland gevoerd. De uitkomsten van dit overleg zijn in het rapport verwerkt.

In het kader van het formele vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Groot Salland. De reactie van het waterschap is in deze waterparagraaf en het definitieve waterhuishoudingsplan opgenomen. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

4.6 Verkeer en parkeren

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

Bij de parkeerbalans voor het centrumplan Borgele zijn dezelfde parkeernormen gebruikt als in de bouwverordening. Voor de nieuwbouw wordt er voorzien in extra parkeergelegenheid. In het stedenbouwkundig plan is deze parkeernormering ook opgenomen. Voor bestaande gebouwen wordt de oude normering aangehouden. (bij flats bijvoorbeeld 0,7pp per woning). Hiervoor worden geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

In paragraaf 2.2.8 over het stedenbouwkundigplan wordt de verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen nader beschreven.

4.7 Sociale veiligheid

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

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

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

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. In § 5.2 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.3 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 Planopzet

5.2.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

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

Bouwperceel

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

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

Woning

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

5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

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

Enkelbestemmingen

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

Bestemming Centrum: Artikel 3

Een groot deel van het plangebied is bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn functies toegestaan als detailhandel en dienstverlening, zoals videotheken, kap- en schoonheidssalons en bijbehorende werkplaatsen en ateliers. Ook zijn horecabedrijven toegestaan voor zover het betreft de categorieën 2b, 3a of 3b, nader omschreven in de bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten. De functies detailhandel, dienstverlening en horeca vinden in beginsel op de begane grond plaats. Met een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden. Er dient voorkomen te worden dat op de locaties waar eigenlijk wonen gewenst is, andere functies gevestigd worden.

Ook is de functie wonen binnen deze bestemming opgenomen. Het betreft hier de woningen boven de winkels en de nieuwbouw met supermarkt. De woningen kunnen gecombineerd worden met een beroep of bedrijf aan huis indien voldaan wordt aan de daartoe gestelde voorwaarden.

Warenmarkten en standplaatsen zijn binnen de bestemming 'Centrum' eveneens toegestaan.

Bestemming Groen: Artikel 4

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

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan.

Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m². Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Tenslotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels.

Bestemming Maatschappelijk: Artikel 5

In het plangebied komt een maatschappelijke functie voor, hierbinnen kunnen functies zoals basisscholen, sociaal-culturele, medische en religieuze voorzieningen. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De verschillende functies zijn inwisselbaar toegestaan. Doordat voor de centrumontwikkeling het bouwvlak binnen deze bestemming aangepast moet worden is deze bestemming in dit bestemmingsplan meegenomen. Er is echter geen wijziging t.o.v. van het hedendaagse gebruik.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 6

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

Bestemming Wonen: Artikel 7

Binnen de bestemming wonen zijn verschillende grondgebonden woningtypes mogelijk: twee onder een kap, geschakeld, vrijstaand. Gestapelde woningen zijn enkel mogelijk daar waar aangeduid (wonen- gestapeld). Er gelden een aantal bouwregels voor de hoofdgebouwen, voor bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) en tot slot voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

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

Bestemming Wonen - Gestapeld: Artikel 8

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

De maatvoering van een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de betreffende planregels.

Ook binnen deze bestemming is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan en is de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning (zie de bestemming Wonen).

Dubbelbestemmingen

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

Bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied: Artikel 9

Ter bescherming van deze archeologische waarde is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied" opgenomen.

In deze bestemming worden regels gesteld, gericht op het beschermen van de in de bodem te verwachten archeologische waarde. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning ziet op een bouwproject met een omvang van 100 m² en ten behoeve van het bouwproject graafwerkzaamheden, dieper dan 1,2 m onder maaiveld, moeten worden verricht, dan kunnen burgemeester en wethouders voordat zij een omgevingsvergunning verlenen, de aanvrager bij zijn aanvraag om omgevingsvergunning verplichten om een melding te doen aan de gemeentelijk archeoloog.

Ter voorkoming van de aantasting van waardevolle informatie in de bodem, is een verplichting opgenomen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden die een verstorend effect op de archeologische waarde kunnen hebben. Aan deze omgevingsvergunning kunnen dezelfde verplichtingen worden verbonden als de verplichtingen die aan een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk kunnen worden verbonden en hiervoor beschreven zijn.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een melding aan de gemeentelijk archeoloog noodzakelijk is.

5.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel: Artikel 10

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

Algemene bouwregels: Artikel 11

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

Algemene gebruiksregels: Artikel 12

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

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

Algemene afwijkingsregels: Artikel 13

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

Algemene wijzigingsregels: Artikel 14

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

5.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht: Artikel 15

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

Slotregel: Artikel 16

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.3 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § Uitvoerbaarheid en 6.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

De door de gemeente te maken kosten, verbandhoudend met het openbaar gebied en/of overige gemeentelijke kosten, zijn verdisconteerd in de met de eigenaar van het winkelcentrum en de woningstichting overeengekomen gronduitgifteprijsen en worden langs deze weg verhaald.

Tussen de gemeente, de eigenaar van het winkelcentrum en de woningstichting is een driepartijenovereenkomst gesloten. Deze driepartijenovereenkomst is aangemerkt als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.4 Wro is dan ook niet nodig.

In de driepartijenovereenkomst is de zekerheid van nakoming van de betalingsverplichting van de eigenaar van het winkelcentrum jegens de gemeente vastgelegd. Ook is opgenomen dat de woningstichting voldoende draagkrachtig is voor de bijdrage aan de ontwikkelingen in het plangebied en het afnemen van de woningen.

De financiële risico's van de gemeente zijn met het bovenstaande zekerheden grotendeels

afgedekt.

6.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

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

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

- Brandweer en hulpverleningsdienst Deventer
- Gasunie
- Kamer van Koophandel Oost Nederland
- Stichting VAC Deventer
- Waterschap Groot Salland

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Gasunie
- Stichting VAC Deventer
- Waterschap Groot Salland

Gasunie

De Gasunie heeft aangegeven dat in het plangebied geen (hoofd) aardgastransportleidingen liggen van het bedrijf. Ook invloedsferen van twee nabijgelegen leidingen liggen buiten het plangebied. Daarom heeft de Gasunie geen opmerkingen op het voorliggende plan.

De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Stichting VAC Deventer

Samenvatting inspraakreactie:

- a. Stichting VAC vindt het jammer dat om kostentechnische redenen niet gekozen is om de ambitie van ondergronds parkeren te volgen waardoor dit ten koste gaat van groen en speelgelegenheden;
- b. in het plan wordt Wittenstein aangemerkt als gebied voor een doelgroep met jonge gezinnen en ook voor ouderen (zorgcentrum). Vanwege de aanwezigheid van spelende kinderen en wandelende ouderen vraagt dit extra aandacht voor het veilig bevoorraden van de winkels en de supermarkt;
- c. wat betekent het toevoegen van 44 nieuwe woningen aan het centrum voor de parkeerdruk?
- d. stichting VAC vindt het zeer belangrijk dat inpandig laden- en lossen plaatsvindt ter voorkoming van de geluidsoverlast;

- e. waar worden de twee speelvoorzieningen gesitueerd waarvan gesteld wordt dat deze worden gerealiseerd?
- f. Stichting VAC adviseert om levensloopgeschikte woningen te realiseren;
- g. Stichting VAC geeft aan graag de energievisie te willen ontvangen of wil graag meedenken over de inhoud van deze visie;
- h. wordt er bij grondgebondenwoningen (2-onder-een-kap / vrijstaand) de verplichting verbonden om te parkeren op eigen terrein?

Beantwoording inspraakreactie:

- a. *Om het plan haalbaar te maken is ondergronds parkeren geen optie. Met het voorliggende plan is om het parkeren minder dominant in het straatbeeld te brengen door o.a. in het binnengebied van de woningen te situeren. Door landschappelijke middelen in de vorm van plaatsing van bomen in en rond het parkeerplein wordt een groene aanblik gegeven;*
- b. *er wordt uitdrukkelijk gekeken naar de routing van vrachtwagens. Uitgangspunt is daarbij dat de vrachtwagens zo min mogelijk verder de wijk inkomen;*
- c. *bij de parkeerbalans voor het centrumplan Borgele zijn dezelfde parkeernormen gebruikt als in de bouwwerordering. Voor de nieuwbouw wordt er voorzien in extra parkeergelegenheid. In het stedenbouwkundig plan is deze parkeernormering ook opgenomen. Voor bestaande gebouwen geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd.*
- d. *het laden- en lossen van de supermarkt wordt intern geregeld waarmee zo min mogelijk kans op overlast ontstaat;*
- e. *in het plan wordt uiteindelijk één centrale speelvoorziening gerealiseerd van 900m². Dit is in de zone langs het fietspad tussen de laagbouw en de parkeerplaats van de Dreefflat;*
- f. *binnen de woonbestemming is de realisatie van levensloopbestendige woningen mogelijk;*
- g. *de gemeente Deventer gaat in de komende periode in gesprek met de ontwikkelaar om een plan op te stellen waarin onderzocht wordt hoe de EPL-norm van 7.0 behaald wordt. Deze visie is nu nog niet beschikbaar;*
- h. *voor nieuw te realiseren woningen moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals gesteld in de bouwwerordering. Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen moet de aanvrager aantonen dat voorzien wordt in de noodzakelijke parkeerplaatsen per woning. Bij de nieuwe grondgebonden woningen is een deel van de parkeerbehoefte gesitueerd op eigen terrein en voor een deel in een parkeerkoffer op het binnenterrein.*

Waterschap Groot Salland

Waterschap Groot Salland is met name betrokken bij de waterparagraaf en het waterhuishoudkundig plan voor het voorliggende bestemmingsplan. Naar aanleiding van wijzigingen in het waterhuishoudkundigplan, is de waterparagraaf in samenspraak met het waterschap opgesteld en gewijzigd.

De reacties naar aanleiding van de waterparagraaf zijn verwerkt.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Centrum Borgele, van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P268-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *aanbouw:*

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

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *bebouwing:*

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

1.7 bebouwingspercentage:

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

1.8 Bed and Breakfast-voorziening:

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

1.9 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;

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

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

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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.

1.14 bijgebouw:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.22 brutovloeroppervlakte (bvo):

de gezamenlijke vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.23 detailhandel:

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

1.24 dienstverlening:

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

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 kantoor:

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

1.28 overkapping:

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

1.29 peil:

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

1.30 prostitutie:

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

1.31 seksinrichting:

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

1.32 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

1.33 Staat van horeca-activiteiten

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

1.34 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, zoals omschreven in artikel 5:17 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

1.35 uitbouw:

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

1.36 voorgevel:

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

1.37 weg:

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

1.38 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.39 wijziging:

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

1.40 woning/wooneenheid:

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

1.41 Woningwet:

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

1.42 woongebouw:

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

1.43 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 12.2;
- b. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b, 3a of 3b met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. praktijken ten behoeve van medische en/of therapeutische doeleinden, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. standplaatsen en warenmarkt;

met de daarbij behorende

- g. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen, e.d.;
- h. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen e.d., warenmarkt, standplaatsen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' aangegeven;
- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag maximaal 100% bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.3 onder d worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b, c en e om deze functie op de verdieping toe te staan;

3.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.4.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen wadi met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.3.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

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

4.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

4.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, openbare speelterreinen/speelplaatsen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang;
- b. geluidwerende voorzieningen;
- c. standplaatsen en warenmarkt;

en de daarbij behorende

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid;
- d. in afwijking van het gestelde in lid a mogen gebouwen buiten het bouwlak worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak niet meer dan 1 m mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een geluidscherm toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan met de aanduiding 'minimale bouwhoogte' toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.3 onder c worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

5.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 6.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages. standplaatsen, waren markten

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

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

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

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 12.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 7.4.1;
- c. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende

- d. tuinen en erven;
- e. paden;
- f. groenvoorzieningen, waterberging;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. overige voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder a en b, is het gebruik niet eerder toegestaan dan nadat het geluidscherm als bedoeld in artikel 7.2.4 onder d en/of artikel 5.2.3 onder d is gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn alleen twee-aaneen-gesloten woningen toegestaan;
- e. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;

7.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

7.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

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

7.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' anders aangegeven;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een geluidscherm toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan met de aanduiding 'minimale bouwhoogte' toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 7.2.3 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke

- oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- c. artikel 7.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

7.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 7.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

7.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 8 Wonen - Gestapeld

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gesteld in artikel 12.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 8.4.1 is verleend;

met de daarbij behorende

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder a, in die zin dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak mag worden verhoogd tot 2 m.

8.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.1 onder b, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

8.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 9 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 9.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 9.1,

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

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

9.2.2 Koppelen voorschriften

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

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

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

9.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 9.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

9.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.3.1 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 van het plan.

9.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 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.

9.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 9.3.1 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.

9.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

9.4.1 *Wijzigingsregels*

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande afstanden en maten

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

11.2 Regels bouwverordening

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

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

12.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Bevoegdheid

14.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Artikel 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.4 Uitzondering

Artikel 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Centrum Borgele'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

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

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 2

Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1:

Grootschalige vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m² 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 m²)

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 m² 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).