

**Borgele**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Algemeen	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
1.4	Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	10
1.5	Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>13</b>
2.1	Inleiding	13
2.2	De ontstaansgeschiedenis	13
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1	Inleiding	17
3.2	Europees- en rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal en (boven)regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beheer- en ontwikkelingsvisie</b>	<b>33</b>
4.1	Beheervisie	33
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>37</b>
5.1	Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	37
5.2	Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	37
5.3	Milieu-aspecten	41
5.4	Leidingen en kabels	50
5.5	Waterhuishouding	51
5.6	Verkeer en parkeren	53
5.7	Sociale veiligheid	53
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>55</b>
6.1	Inleiding	55
6.2	RO Standaarden 2008	55
6.3	Planopzet	56
6.4	Handhaving	62
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>63</b>
7.1	Inleiding	63
7.2	Economische uitvoerbaarheid	63
7.3	Resultaten inspraak	63
7.4	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	78

<b>Planregels</b>	<b>85</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>87</b>
Artikel 1 Begrippen	87
Artikel 2 Wijze van meten	94
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>97</b>
Artikel 3 Agrarisch - Kwekerij	97
Artikel 4 Agrarisch met waarden	99
Artikel 5 Bedrijf	100
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	102
Artikel 7 Centrum	103
Artikel 8 Gemengd	105
Artikel 9 Groen	107
Artikel 10 Kantoor	109
Artikel 11 Maatschappelijk	111
Artikel 12 Sport	113
Artikel 13 Tuin	115
Artikel 14 Verkeer	117
Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied	119
Artikel 16 Water	121
Artikel 17 Wonen	122
Artikel 18 Wonen - Garageboxen	125
Artikel 19 Wonen - Gestapeld	126
Artikel 20 Wonen - Zorgwoning	128
Artikel 21 Wonen - Woonwagenstandplaats	130
Artikel 22 Leiding - Gas	132
Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding	134
Artikel 24 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	136
Artikel 25 Waarde - Archeologisch waardevol gebied	139
Artikel 26 Waarde - Groeiplaats boom	142
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>143</b>
Artikel 27 Anti-dubbeltelregel	143
Artikel 28 Algemene bouwregels	144
Artikel 29 Algemene gebruiksregels	145
Artikel 30 Algemene aanduidingsregels	146
Artikel 31 Algemene ontheffingsregels	147
Artikel 32 Algemene wijzigingsregels	148
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>149</b>
Artikel 33 Overgangsrecht	149
Artikel 34 Slotregel	151
<b>Bijlagen</b>	<b>153</b>
Bijlage 1 Staat van beroep en bedrijf aan huis	155
Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten	157

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft de wijk Borgele en een deel van het nieuwe plantsoen. Het bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk. Zo is een reeds ontwikkeld project opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat om de hoek van de Havezatelaan en de Boxbergerweg, waar door middel van particuliere inbreiding een appartementencomplex is gerealiseerd.

In het plangebied spelen verschillende ontwikkelingen. 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.

Een andere ontwikkeling die in de Kroon van Deventer wordt genoemd is het omvormen van de bestaande basisscholen naar een wijkvoorzieningscentrum.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de manier waarop deze gewenste ontwikkelingen opgenomen zijn in dit bestemmingsplan.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

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.

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



Globale ligging plangebied "Borgele"

## 1.2.2 **Begrenzing**

Het plangebied "Borgele" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de spoorlijn Deventer - Zwolle;
- aan de zuidzijde door de Ceintuurbaan;
- aan de noordzijde door de Zandwetering;
- aan de oostzijde door de Laan van Borgele.

De begrenzing van het plangebied "Borgele" is in de volgende figuur weergegeven.





Begrenzing plangebied "Borgele"

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, zoals hierboven beschreven gelden 5 bestemmingsplannen, welke alle ouder zijn dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan Borgele vervangt (al dan niet deels) de volgende bestemmingsplannen:

- Borgele 1984 (vastgesteld 22-04-1985, goedgekeurd 15-04-1986, kroonbesluit 28-12-1988) (2.17);
- Laan van Borgele 1989 (vastgesteld 27-08-1991, goedgekeurd 11-12-1991) (2.18) ;
- Borgele 1984, herziening lookerdijk 10 (vastgesteld 01-03-2004, goedgekeurd 10-05-2004) (2.17a);
- Heemtuin 1996 (Vastgesteld 25-05-1998, goedgekeurd 27-10-1998) (2.16);
- Zwolsewijk - Noord 1975 (vastgesteld 27-05-1974, 12-12-1978) (2.10).



#### 1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

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

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

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

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

## 1.5

### Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheer- en ontwikkelingsvisie die voor dit bestemmingsplan is ontwikkeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart 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 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 De ontstaansgeschiedenis

Na de grenswijziging van de gemeente Diepenveen naar de gemeente Deventer is tussen 1965 en 1975 de woonwijk Borgele gerealiseerd. Tot die tijd was het gebied voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. Een bijzonder bouwwerk in het gebied waar de wijk ook haar naam aan dankt, is de Havezate Borgele. In paragraaf 5.2 wordt verder ingegaan op de historische achtergrond van deze havezate.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde de stad Deventer verder uit in noordelijke richting. Na Keizerslanden wordt de wijk Borgele gebouwd. In tegenstelling tot Keizerslanden is het woningaanbod gedifferentieerder. Naast de portiekflats en rijwoningen worden in Borgele ook twee-onder-een kap en vrijstaande woningen gebouwd. Het Nieuwe Plantsoen blijft hierbij gehandhaafd.

### 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

#### 2.3.1 *Ruimtelijke structuur*

De wijk heeft voor het grootste deel een woonfunctie. De overige functies zijn geconcentreerd op een tweetal locaties. De winkelvoorzieningen liggen rondom de Dreef. De sportvoorzieningen zijn in het noorden van de wijk geconcentreerd op het sportpark Borgele.

De wijk heeft een monotone bebouwingsstructuur in de vorm van stempelverkaveling. Dit is een patroon van clusters van losstaande bouwblokken. De stempels zijn grotendeels identiek en hebben ook dezelfde oriëntatie, maar zijn vaak verschoven of gespiegeld ten opzichte van elkaar. Verspreid over de wijk staat een aantal flats van elf verdiepingen hoog.

De bebouwing ten noorden van de Havezatelaan en ten zuiden van de Overstichtlaan onderscheidt zich van de rest van de wijk. Ten noorden van de Havezatelaan bevinden zich vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in een groene omgeving. Ten zuiden van de Overstichtlaan bevindt zich eveneens vrijstaande bebouwing in het groen. De woningen aan deze zijde van de weg zijn in verschillende decennia gebouwd. De laatste woningen dateren van begin 21e eeuw.

Het gebied tussen de Overstichtlaan en de Ceintuurbaan heeft een openbaar, groen karakter dankzij de aanwezigheid van de twee kolken in het door Springer aangelegde Nieuwe Plantsoen.

## **2.3.2 Functionele structuur**

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

Borgele kent een mix van hoog-, gestapelde en laagbouwoningen. Aan de rand van de wijk staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De verhouding huur/koop is 80/20. De buurt heeft een ruime en rustige uitstraling mede door de ligging aan de stadsrand en de aanwezigheid van openbaar groen. In de wijk liggen twee woon-zorgcomplexen: Thomas Wildey en Het Bloemendal.

### **2.3.2.2 *Bedrijven***

In het plangebied Borgele is één bedrijf gevestigd, namelijk het garagebedrijf met tankstation aan de Dreef, nabij het winkelcentrum.

### **2.3.2.3 *Kantoren***

Aan de Overstichtlaan is het kantoor van Woonbedrijf Ieder1 gevestigd. Daarnaast is kantoor aan huis toegestaan mits het voldoet aan de voorwaarden uit het beleid 'beroep en bedrijf aan huis', zoals opgenomen in artikel 29.2 van de bij dit plan behorende regels.

### **2.3.2.4 *Detailhandel***

De detailhandel in de wijk is geconcentreerd in het winkelcentrum Borgele aan de Dreef. In het winkelcentrum zijn voorzieningen opgenomen voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, drogist, slijterij, en een boekhandel.

### **2.3.2.5 *Horeca***

In het winkelcentrum Borgele is een snackbar aanwezig.

### **2.3.2.6 *Maatschappelijke en sociale voorzieningen***

In de wijk is een aantal basisscholen aanwezig. Aan de Groenewold zit zowel een openbare basisschool als een Montessorischool. Aan de Arkelstein zit een school voor speciaal basisonderwijs. Daarnaast is aan de Wittenstein een Interconfessionele Daltonschool gevestigd. Echter, de verwachting is dat de school op deze locatie per 1 augustus 2009 haar deuren gaat sluiten. Als dat het geval is, zal naar een nieuwe invulling van het gebouw of de locatie moeten worden gezocht.

Aan Het Vlier is een vestiging van een school voor voortgezet onderwijs gevestigd. Het gaat hier om locatie Het Vlier, van het Etty Hillesum Lyceum.

Aan de Dreef is het wijkcentrum De Schalm gevestigd. Nabij De Schalm is een gezondheidscentrum gevestigd waar onder andere een huisarts, fysiotherapeut en een apotheek gehuisvest zijn.

### **2.3.2.7 *Overige functies en voorzieningen***

Aan de Overstichtlaan in het Nieuwe Plantsoen is een gemeentewerf gevestigd.

#### 2.3.2.8 *Groen en recreatie*

De ontwerper van het Nieuwe Plantsoen, Leonard A. Springer, heeft in zijn ontwerp in de 'late landschapsstijl', de kolk als uitgangspunt genomen, maar wel vervormd. Het bos rondom staat grotendeels op zandgrond. Recent is het hart van het park hersteld: het hertenkamp is daarbij verkleind, zodat een lig- en speelweide is ontstaan. De paden rondom zijn verbeterd en voorzien van vele banken en afvalbakken. De toegang vanaf de Ceintuurbaan is verbeterd.

Het groen rond Sportpark Borgele en het zogenaamde 'middengroen' (buurtgroen) maken deel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur, gestoeld op het dekzandlandschap.

In het Nieuwe Plantsoen komen markante bomen voor; ten noorden van de kolk in het plantsoen, rond het sportpark en in het middengroen landschappelijke bomen.

De Laan van Borgele, de Boxbergerweg en de Havezatelaan maken onderdeel uit van twee van de vijf historische lanen van Deventer en daarmee van de stedelijke hoofdbomenstructuur. De bomen zorgen voor een geleiding en dragen bij aan een natuurlijke verbinding tussen groengebieden in het buitengebied en de stad.

De Ceintuurbaan is onderdeel van een ringweg en maakt deel uit van de stedelijke hoofdbomenstructuur. Dit geldt echter niet voor het deel ter hoogte van het Nieuwe Plantsoen: daar staat de structuur van het park boven die van de ringweg.

Verspreid over het plangebied komen enkele bijzonder beschermwaardige bomen voor. De oudste boom is een eik aan het begin van de Havezatelaan uit 1930. In het woongebied komen vooral potentieel monumentale eiken voor. In en rond het Nieuwe Plantsoen staan onder meer een monumentale beukenlaan (ingang park vanaf de Hendrik Heukelslaan) en een groep van potentieel monumentale zwarte populieren (zijpad van Lookersdijk). Deze laatste soort wordt steeds zeldzamer. Ten noorden van de Ceintuurbaan staan twee potentieel monumentale bomen van Vitens (een watercypres en een moerascypres). Daarnaast komt een aantal bijzondere beuken in dit gebied voor.

#### 2.3.2.9 *Verkeer*

In het plangebied ligt een aantal ontsluitingswegen, waaronder de Ceintuurbaan, de Laan van Borgele en de Overstichtlaan. Alle overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. Van de erftoegangswegen zijn de Dreef, het Vlier en de Kamp belangrijke wegen. De bus maakt ook gebruik van deze wegen. De routes gaan via de Dreef en het Vlier en via de Havezatelaan en de Laan van Borgele. Hiermee wordt ook het wijkwinkelcentrum door het openbaar vervoer ontsloten.

Door Borgele lopen twee fietsroutes die deel uit maken van het hoofdfietsroutenetwerk van de gemeente Deventer, de zogenaamde zevensterroute. Eén route gaat vanaf Diepenveen over de Havezatelaan en de Laan van Borgele richting het centrum. De andere route gaat vanaf Diepenveen via het Vlier richting de Platvoet.





## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

### 3.1            **Inleiding**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2.3 Vierde Nota Waterhuishouding (1998)**

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden - bergen - afvoeren' staat hierbij centraal.

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

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

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

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

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

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

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

In het bestemmingsplan Borgele wordt voor het grootste deel van het plangebied de huidige situatie vastgelegd. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt.

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

### *Veiligheid*

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

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

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

### *Wateroverlast*

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

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

Alle ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden in het licht van het water.

### *Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap*

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

- Oppervlaktewaterlichamen Kader Richtlijn Water (KRW)

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

- 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.

- Waterwingebieden

In Overijssel zijn 26 gebieden aangewezen als waterwingebied voor drinkwater. Één daarvan is deels gelegen in het bestemmingsplan Borgele, ten noorden van de Ceintuurbaan. De uitgangspunten van de provincie met betrekking tot waterwingebieden zijn:

- Het gehele intrekgebied van de drinkwaterwinning wordt beschermd;
- Geen functies met risico op grondwaterverontreiniging, tenzij de beschermingssituatie verbetert (stapvoortprincipe);

- Bij grote en grootschalige ruimtelijke ingrepen is een verslechtering op plaatselijk niveau toegestaan, mits op gebiedsniveau verbetering plaatsvindt (saldobenadering);
- Preventie via de verbodsbepalingen in de verordening is de meest doelmatige bescherming tegen ruimtelijke functies die risico vormen voor grondwaterverontreiniging. Het gaat dan om een brongerichte aanpak van bedreigende activiteiten/functies;
- Duurzaam veiligstellen: de bescherming van de openbare drinkwatervoorziening moet opgenomen zijn in gemeentelijke structuurvisies en de bestemmingsplannen;
- Voor kwetsbare winningen stellen we in 2009 en 2010 gebiedsdossiers op met een analyse van de actuele bedreigingen voor de waterkwaliteit en de mogelijke maatregelen.

Het waterwingebied is als gebiedsaanduiding op de verbeelding en in artikel 30.1 van de planregels opgenomen.

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

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

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

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

### **3.3.3 Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel (2005)**

Het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West Overijssel borduurt voort op het mede door de provincie Overijssel ondertekende Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Het Regionaal Bestuursakkoord betreft een akkoord tussen de provincie Overijssel, het waterschap Groot Salland en de gemeenten Deventer, Kampen, Oost-Wijhe, Raalte, Staphorst, Zwarte Waterland en Zwolle. De tekst in het Regionaal Bestuursakkoord vertaalt de afspraken uit het NBW in de volgende concrete afspraken voor de regio West Overijssel:

- het versterken van de binding met het Nationaal Bestuursakkoord Water en het vastleggen van afspraken tussen betrokken partijen over de uitvoering daarvan;
- het gemeenschappelijk voorbereiden van de aanpak van de wateropgaven en de uitvoering van noodzakelijke maatregelen in de periode 2007-2015;
- het vergroten van de betrokkenheid van de maatschappij en haar bestuurlijke vertegenwoordigers bij het aanpakken van de wateropgaven;
- het versterken van de onderlinge samenwerking tussen betrokken partijen.

### **3.3.4            *Beleid Waterschap Groot Salland (2006)***

Het waterschap Groot Salland heeft in augustus 2006 het waterbeheersplan 'Leven met water in uitvoering' vastgesteld. Het plan bestrijkt de periode 2006-2009 en houdt rekening met de vereisten van de Europese Kaderrichtlijn Water en Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw.

Het Waterbeheersplan rust op vier pijlers, te weten:

- veilige dijken;
- ruimte voor water;
- schoon water;
- genieten van water.

In het Waterbeheersplan is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen aangegeven dat het waterschap bij het maken van plannen voor de inrichting van het stedelijk en landelijk gebied aangeeft waar vanuit het watersysteem (bekeken) het beste kan worden gebouwd, landbouw het beste kan plaatsvinden en waar natuur die afhankelijk is van (grond)water zich het beste kan ontwikkelen. Om inzicht te geven in de beperkingen die vanuit het watersysteem aan functies worden opgelegd, is aan het waterbeheersplan een waternisiekartaat toegevoegd.

Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd. In eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Ook moet binnenstedelijke gebieden voldaan worden aan de stedelijke wateropgave.

Het waterschap Groot Salland hanteert de driestapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) en schoonhouden-scheiden-zuiveren (kwaliteit). Het waterschap hanteert als uitgangspunt het afkoppelen van hemelwater van de riolering als de waterkwaliteit dit toelaat. Hierbij geldt oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem als eerste voorkeur. Als dat niet mogelijk is kan water (in eerste instantie via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater.

### **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.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4.3 Nota herijking Hoofdwegenstructuur (2006)**

Binnen het vastgestelde beleid in de Nota herijking Hoofdwegenstructuur Deventer is de keuze gemaakt voor een evenwichtige benadering van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Rondom en door het plangebied liggen verschillende hoofdwegen. Dit zijn onder andere de Havezatelaan, de Laan van Borgele en de Overstichtlaan. Al deze wegen zijn gebiedsontsluitingswegen waarop een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. Bij gebiedsontsluitingswegen dienen er aparte fietsvoorzieningen aanwezig te zijn, een voorwaarde waar deze wegen aan voldoen. De gebieden naast de gebiedsontsluitingswegen zijn verblijfsgebieden. Hierin zijn alle wegen erftoegangswegen met een bijbehorende maximumsnelheid van 30 km/u. In 2009 en 2010 wordt een deel van het gebied in het kader van het Meerjaren Ontwikkelingsplan (MJOP) aangepast, zodat het gebied voldoet aan de richtlijnen die het CROW stelt aan verblijfsgebieden. Hierdoor is ook handhaving, bijvoorbeeld op snelheid beter mogelijk.

### **3.4.4 Fietsbeleidsplan 2000+ (2000)**

Door het gebied lopen verschillende fietsverbindingen. Een deel van deze fietsverbindingen maakt deel uit van het hoofdfietsroutenetwerk van de gemeente Deventer. Zo loopt langs de Havezatelaan sterroute 2. Deze sterroute verbindt Diepenveen met de binnenstad van Deventer. De bedoeling van sterroutes is dat de fietsroute zo direct mogelijk is, zonder veel conflictpunten met gemotoriseerd verkeer.

### **3.4.5 Openbaar Vervoervisie Deventer (2008)**

Er is zowel een stadsdienst als een streekdienst die de wijk Borgele ontsluit per openbaar vervoer. De stadsdienst is aangemerkt in de openbaar vervoervisie als Lijn B. Deze lijn gaat via Keizerslanden naar het Centraal Station om te eindigen in de Vijfhoek. Doordat de stadsbussen in kwartiersdiensten rijden, is er een goede ontsluiting mogelijk met de dienstregeling van de NS.

Er rijdt een streeklijn door Diepenveen, deze rijdt vanaf het station, via de Laan van Borgele en de Havezatelaan naar Diepenveen, om vanaf daar richting Olst, Wijhe en Zwolle te rijden. Deze bus heeft een halfuursdienst. De gemeente heeft als ambitie om 151 haltes toegankelijk te maken. Dit houdt in dat de haltes in de stad verhoogd worden zodat het instappen gemakkelijker wordt, voor mindervaliden worden voorzieningen getroffen. In Borgele worden alle 8 halteplaatsen van de stadsbus toegankelijk gemaakt. Deze aanpassing valt samen met het MJOP.

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

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

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

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

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

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

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

De gemeente is begonnen met de voorbereidingen voor een nieuw Milieubeleidsplan 2009-2014. In de binnenkort door de gemeenteraad vast te stellen "Visie Duurzaam Deventer - Koersdocument voor het nieuwe Milieubeleidsplan Deventer 2009-2014" wordt gesteld dat "bij wijziging van bestemmingsplannen ecologische waarden als zodanig bestemd worden". De vraag is of dat ook bij een consolidering aan de orde is en of er, vanuit de ecologie gezien, dusdanige waarden voorkomen dat dat een wijziging rechtvaardigt. In het bestemmingsplan Borgele zijn de natuurwaarden van dien aard, dat deze niet als zodanig worden bestemd maar opgenomen binnen de diverse bestemmingen.

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

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

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



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

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek; zie paragraaf 3.4.11);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

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

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden. In februari 2009 is het nieuwe gezondheidscentrum geopend, waar verschillende zorginstellingen onder één dak gehuisvest zijn. Daarnaast bestaat de wens om de basisscholen in de wijk te clusteren.

### **3.4.9 Masterplan Onderwijshuisvesting (2008-2013)**

Het Masterplan Onderwijshuisvesting is een vervolg op het Integraal Huisvestingplan uit 2001. In het Masterplan zijn voorstellen uitgewerkt voor alle schoolgebouwen in Deventer met betrekking tot basisonderwijs, voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs en gymnastiekonderwijs. In het Masterplan is een vertaling gemaakt van beleidsuitgangspunten uit de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs naar concrete huisvesting. Een voorbeeld hiervan is het clusteren van voorzieningen in één accommodatie of in een netwerk van accommodaties, de zogenaamde Brede School. De brede school is een samenwerkingsverband op buurt/wijk niveau tussen een basisschool en verschillende sociale instellingen zoals peterspeelzalen, GGD, kinderopvang etc. De gemeente Deventer streeft er naar dat in elke buurt zo'n samenwerkingsverband tot stand komt.

De technische staat van de basisonderwijsgebouwen in Borgele is slecht. De gemeente staat voor de keuze tussen renoveren of herstructureren. Gezien de ontwikkelingen in borgele en het beleid van de gemeente is het gewenst dat drie van de vier aanwezige basisscholen samengevoegd worden in één gebouw na 2010. Het uitgangspunt is op dit moment om de multifunctionele voorziening op de Groenewold te realiseren. De basisschool aan de Wittenstein 128 heeft per 1 augustus 2009 haar deuren gesloten.

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

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

De opgave voor de komende jaren is:

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

Voor wijk 4 waar Borgele onder valt stelt het beleidsplan dat naast de 56 huidige formele speelruimten er 15 nieuwe speelruimten moeten worden gerealiseerd. Ook dienen 20 huidige formele speelruimten te worden omgevormd naar informele speelruimten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Algemeen gesproken levert het bestemmingsplan Borgele, afhankelijk van de omvang van de locatie en de voorzieningen, geen problemen op voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Om tot een goede locatie te komen voor een 'No Problem' plek, waarbij ook op zorgvuldige wijze met de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden rekening kan worden gehouden, zijn mogelijkheden opgenomen binnen de planregels 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf' van het bestemmingsplan.

#### **3.4.12 Woonvisie 2008+ (2009)**

De wijk Borgele bestaat vooral uit naoorlogse woningbouw met veel etageflats, tot maximaal 11 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)". Sociale problemen op complexniveau. 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, versterken van het voorzieningenniveau, herstructureren van bestaande zorginfrastructuur richting woonservicezone en er is een belangrijke rol voor gemeente in aanpak openbare ruimte.

Aangezien het centrumplan voor Borgele nog in voorbereiding is, zal dit plan niet in het bestemmingsplan Borgele worden opgenomen. Hiervoor zal ter zijner tijd een apart bestemmingsplan opgesteld worden.

#### **3.4.13 Structuurvisie Detailhandel**

In het voorjaar van 2004 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Deze structuurvisie brengt in beeld welk beleid de gemeente voert en wanneer maatregelen te verwachten zijn zodat ondernemers en gemeente samen kunnen bijdragen aan een krachtig detailhandelsapparaat. Deventer kent een hiërarchische opbouw van de winkelstructuur, verzorgend op regionaal en stedelijk niveau, verzorgend op wijkniveau en verzorgend op buurtniveau. Het behoud en versterken van deze opbouw vormt het uitgangspunt van de Structuurvisie.

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).

#### **3.4.14 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' (2009)**

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

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor het regelen van de gewenste ruimtelijke structuur. In de gemeente Deventer is de werking van het bestemmingsplan voor de horeca binnenstad al sinds 1986 nadrukkelijk gekoppeld aan het sectorenbeleid, een categorie-indeling en een maximumstelsel sluitingstijden voor horecavestigingen.

Per deelgebied worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca aangegeven. Uitbreiding van de horecagelegenheden in de woonwijken is mogelijk in de verschillende buurtcentra waaronder ook Borgele valt. Het gaat hier om de categorie II en III bedrijven. Onder categorie II vallen vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) en waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt (restaurants, hotels, pensions, bodega's). Categorie III bedrijven zijn vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en geen druk op de openbare orde met zich mee brengt omdat ze zich op de openingstijden van de winkelactiviteiten richten of omdat het gaat om horeca ter ondersteuning aan een andere hoofdfunctie.

#### **3.4.15 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 er op gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. In Borgele zijn, zover bekend, geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Gezien het woonkarakter van de wijk is nieuwvestiging niet mogelijk. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

### 3.4.16 **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.

In het voorliggende beheersgerichte bestemmingsplan Borgele wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. Door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeersbestemming kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. De bomen in het plangebied worden beschermd via het kapvergunningstelsel uit de Bomenverordening.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het Groenbeleidsplan.

### 3.4.17 **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 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;

- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

In Borgele is een aantal woonbestemmingen die gebruik maakt van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben.

#### **3.4.18 Welstandsnota gemeente Deventer (2004)**

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

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

De bebouwing in de wijk Borgele heeft een rustige en niet opdringende architectonische uitstraling. Dit kan worden gezien als een kwaliteit, maar de combinatie met de massaliteit waar de groene ruimte minder aanwezig is, kan ook een aandachtspunt zijn. Het toetsingsniveau voor Borgele is niveau 2. Voor de hoofdroutes door de wijk geldt echter toetsingsniveau 1, in verband met het publieke belang van deze routes.

Op korte termijn zal de gemeente Deventer starten met een herziening van de Welstandsnota. Indien deze nota is vastgesteld voordat dit bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dit bestemmingsplan hierop aangepast.

### **3.4.19 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.





## Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

### 4.1 Beheervisie

Het bestemmingsplan is voor een groot deel beheersgericht. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, ook wel het conserveren genoemd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

#### 4.1.1 Wonen

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

#### 4.1.2 Bedrijven

In het plangebied staan een tweetal nutsvoorzieningen. Deze zijn als zodanig bestemd. Daarnaast is er een garagebedrijf met tankstation gevestigd in de wijk. Omdat een bedrijf op deze locatie niet gewenst is, heeft de locatie op de plankaart een nadere aanduiding. Hiermee worden andere bedrijfscategorieën uitgesloten, mocht het huidige bedrijf stoppen of naar een andere locatie verhuizen.

#### 4.1.3 Detailhandel

Uitgangspunt is dat bestaande detailhandelsvestigingen, solitair of opgenomen in het winkelcentrum ongemoeid worden gelaten. Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur te waarborgen is concentratie van de detailhandelsfuncties noodzakelijk. Door deze concentratie kan het bestaande verzorgingsniveau worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. In dit bestemmingsplan is het winkelcentrum Borgele opgenomen door middel van de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming is onder andere detailhandel mogelijk. Andere functies die zijn toegestaan binnen de centrubestemming zijn: wonen, dienstverlening en horeca.

Nieuwe winkelvestigingen dienen, voor zover daartoe mogelijkheden zijn, zoveel mogelijk worden gevestigd in bestaande of nieuw te realiseren winkelpanden binnen het aangewezen winkelcentrumgebied. Dit betekent dat verspreide bewinkeling, zoals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen in de rest van het plangebied wordt tegengegaan.

#### **4.1.4 Horeca**

Binnen de bestemming Centrum is horeca toegestaan. Het gemeentelijke horecabeleid maakt onderscheid in verschillende categorieën van horeca. In het winkelcentrum Borgele, waar de bestemming Centrum op ligt, is horeca in de categorie 3 toegestaan. Dit betekent dat alleen vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten en overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie zijn toegestaan.

#### **4.1.5 Maatschappelijke en sociale voorzieningen**

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

Zoals in § 2.3.2.6 is aangegeven bevinden zich in het plangebied diverse sociaal-maatschappelijke functies. In navolging van de wensen uit het Sociaal Programma is in dit bestemmingsplan een brede maatschappelijke bestemming opgenomen om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. Dit betekent dat binnen de bestemming Maatschappelijk een aantal maatschappelijke functies is opgenomen, die inwisselbaar zijn toegestaan. Het gaat om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang. Concreet is in de planregels binnen de bestemming Sport de mogelijkheid opgenomen om burgemeester en wethouders ontheffing te laten verlenen voor een praktijkruimte (voor bijvoorbeeld fysiotherapie) en kinderopvang.

De locatie van de basisscholen aan de Groenewold zal op termijn worden geherstructureerd. De basisscholen zullen worden samengevoegd in een nieuw gebouw met eventueel hier aan gekoppelde functies. De basisschool aan de Wittenstein gaat waarschijnlijk per 1 augustus 2009 dicht. De maatschappelijke bestemming maakt het mogelijk om een andere functie zonder planologische procedures binnen deze bestemming te huisvesten.

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

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

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

#### **4.1.7 Groenstructuur, water en recreatie**

Voor het deel van het Nieuwe Plantsoen ten noorden van de Ceintuurbaan ligt de nadruk op het herstel van het oorspronkelijk ontwerp van L.A. Springer en op het verhogen van de gebruikswaarde. Door differentiatie in de inrichting, een intensieve padenstructuur met voorzieningen zoals het hertenkamp, de speel- en ligweide, banken en afvalbakken, zonering van het gebruik, en zorgvuldig beheer is het hier mogelijk naast een hoge gebruikswaarde, hoge natuurwaarden te behouden en te ontwikkelen.

Het streefbeeld langs de historische wegen (de Laan van Borgele, de Boxbergerweg en de Havezatelaan) is een herkenbare aaneengesloten laanbeplanting met als hoofdboomsoort de linde, Inlandse eik en beuk. Voor de ringweg Ceintuurbaan staat de gemeente bomen in de middenberm voor. Uitzondering hierop vormt de weg ter hoogte van het Nieuwe Plantsoen. Hier dient een middenberm met gras zonder bomen te komen, zodat de structuur van het park voorrang heeft.

In het woongebied Borgele gaat de hoogste waardering uit naar eenvoudig, goed verzorgd en bruikbaar groen. De nadruk ligt op de gebruikswaarde (ontmoeten, recreatie, spelen), gecombineerd met een goede beeldkwaliteit (passend bij het stedenbouwkundig ontwerp, verzorgd).

De bomen die op de gemeentelijke lijst met beschermwaardige bomen staan, dienen gehandhaafd te blijven.

##### *Groeiplaats bomen*

In Borgele zijn twee groeiplaatsen aangewezen. Het betreft een eik uit 1965 met een diameter van 65 cm. die langs de Bredenhorst staat en een zwarte populier eveneens uit 1965 met een stamdiameter van 120 cm. Deze laatste staat in het groen op de hoek Daggertsweg/Wittenstein. Voorkomen wordt dat er rond de boom dingen gebeuren die de boom zouden kunnen schaden. Op de plankaart en in de planregels hebben de groeiplaatsen een dubbelbestemming.

#### **4.1.8 Infrastructuur**

De wegen Havezatelaan, de Laan van Borgele en de Overstichtlaan zijn gebiedsontsluitingswegen waarop een maximumsnelheid geldt van 50 km/u. Bij gebiedsontsluitingswegen dienen er aparte fietsvoorzieningen aanwezig te zijn. Al deze wegen voldoen hieraan. In Borgele zijn alle wegen erftoegangswegen met een bijbehorende maximumsnelheid van 30 km/u waarbij fietsers en autoverkeer gebruik maken van dezelfde rijbaan.



## Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

### 5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

Deventer ligt op de rand van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. De verschillen tussen deze landschappen werken door in de bodem, de stedenbouwkundige structuur, de waterstructuur, in de aard van de beplantingen en de specifieke natuurwaarden.

Het plangebied Borgele ligt in het dekzandlandschap. Het Nieuwe Plantsoen is echter ontstaan rond een kolk, resultante van een dijkdoorbraak van de IJssel. De kolk staat ook in verbinding met het IJsselwater en fluctueert mee.

### 5.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

#### 5.2.1 Archeologie

Een groot deel van het plangebied is bebouwd. Het kent daarom veel recente verstoringen in de vorm van woningbouw en infrastructuur. Voorafgaand aan de bouw van de woonwijken hebben vrijwel geen opgravingen, waarnemingen of booronderzoeken plaatsgevonden zodat de beschikbare archeologische informatie zeer beperkt is.

De noordwesthoek van het plangebied is in gebruik als sportpark. De rest van de noordelijke helft van het plangebied, het gebied ten noorden van de Overstichtlaan, is bebouwd. Het gaat hier voornamelijk om eengezinswoningen en flats van vier verdiepingen, gebouwd in de jaren '60 en '70. Dit deel van het plangebied kent veel groenvoorzieningen in de zin van groenstroken en tuinen. Bij onderzoek in de Driebergenbuurt en Borgele is aangetoond dat het bodemarchief tussen de huizen en flats vaak nog grotendeels intact is.

Het zuidelijk deel van het plangebied is voornamelijk in gebruik als plantsoen. In dit plantsoen bevinden zich twee kolken. Hier hebben vermoedelijk geen grootschalige verstoringen plaatsgevonden. Alleen de strook net ten zuiden van de Overstichtlaan is bebouwd, voornamelijk met eengezinswoningen. Hier is de totale oppervlakte van de bebouwing relatief gering en is vermoedelijk eveneens een groot deel van het bodemarchief intact.

##### 5.2.1.1 Prehistorie

Er zijn geen vindplaatsen of vondsten uit de prehistorie in het plangebied bekend. Wel is het grootste deel van het gebied relatief hoog gelegen. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het Mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen. Ook in dit plangebied moet dus rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie.

##### 5.2.1.2 Middeleeuwen

In de zuidwest hoek van het plangebied loopt de Platvoetsdijk/Lookersdijk. Deze dijk is aangelegd om het gebied ten oosten te beschermen tegen overstromingen bij hoog water. De dijk is in het landschap nog zichtbaar als de Lokersdijk. Deze dijk is een behoudenswaardig landschapselement.

### *De Deventer Enk*

De historie van het gebied valt feitelijk uiteen in twee geografisch gescheiden zones. De zuidelijke helft van het plangebied maakte deel uit van de Deventer Enk. De Enk bestond uit landbouwgrond die vruchtbaarder werd gemaakt door stadsmest en met dierlijke mest doordrenkte (heide)plaggen op te brengen. In het zuiden van het plangebied lagen in de nieuwe tijd geen boerderijen. Veel grond was eigendom van de stad Deventer en de openbare instellingen binnen haar muren. De gronden werden verpacht aan landbouwers of particulieren die de grond bewerkten vanuit hun stadsboerderijen en woningen. Het is onduidelijk of deze situatie teruggaat tot de (vroeg) middeleeuwen. Mogelijk was een deel van de grond aanvankelijk particulier eigendom en stonden er wel boerderijen en zijn deze pas in een later stadium door donaties in handen van de instellingen gekomen.

De stedelijke bezittingen werden in de late Middeleeuwen omgeven door een landweer. Deze landweer was een verdedigingssysteem van wallen, greppels en op sommige plaatsen palissaden, dat aangelegd is in de 14<sup>de</sup> eeuw om de gebieden rond de stad Deventer te verdedigen tegen aanvallen van buitenaf. De exacte locatie van de landweer is binnen dit plangebied niet bekend.

### *De Marke Borgele*

De noordelijke helft van het plangebied lag in de Marke Borgele. Deze Marke bestond in ieder geval vanaf 1221 en maakte deel uit van het Schoutamt Colmschate en de latere gemeente Diepenveen. Op de kadastrale kaart van 1832 zijn in dit gebied meer dan tien boerderijen weergegeven. Hiervan gaat alleen de Havezate Borgele met zekerheid tot de late middeleeuwen terug.

### *De Havezate Borgele*

In het midden van de zuidelijke helft van het plangebied, ter hoogte van de kruising Het Laar-Overstichtlaan lag de Havezate Borgele, waar de wijk haar naam aan dankt. De eerste vermelding van dit huis dateert uit 1457. Het is niet duidelijk hoelang het huis toen al bestond. De havezate Borgele was aanvankelijk een leen van de proosdij van St. Lebuïnus in Deventer. In de 16de eeuw kwam de havezate Borgele in het bezit van de familie Van Brienen en vererfde in de 17de eeuw aan de Bentincks, die haar in 1740 verkochten. Hierna kwam zij achtereenvolgens in handen van Hendrik Lindeman, de familie Van Rechteren, M.A.C. van Voorst en de familie Slichtenbree. In 1851 werd het goed in percelen verkocht. In 1869 brandde de al vervallen havezate af, waarna een nieuwe boerenwoning werd opgebouwd: De Ketelarij. Vanwege de uitbreiding van Deventer werd het pand rond 1965 afgebroken. Ter hoogte van het woon- en zorgcentrum 'De Bloemdal' zijn mogelijk nog resten van het pand te vinden.

De locatie van de Havezate is door de RACM aangewezen als een terrein van Archeologische waarde. (Monumentnummer 13585, CMA-nummer 27G-A03). Het heeft dan ook in het bestemmingsplan de dubbelbestemming archeologische waarde.

## 5.2.1.3

### *Nieuwe tijd*

#### *De Deventer Enk*

Dit akkerbouwgebied kende tot in de 19<sup>de</sup> eeuw geen zelfstandige boerderijen en werd nog steeds vanuit de stad geëxploiteerd. In de jaren '60 en '70 van de twintigste eeuw werden er woningen gebouwd.

*De Marke Borgele*

In dit deel van de Marke Borgele lagen de in de onderstaande tabel weergegeven erven.

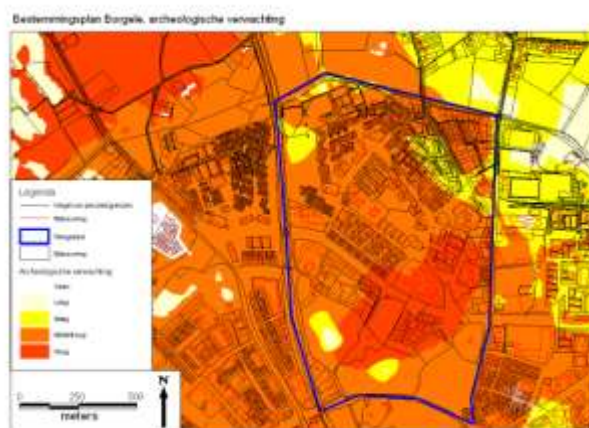
Naam	Eerste vermelding	Sloop
Lucas	1832	1865
Van Cleef	1748	1850
Vlierman	1854	1965
Vlier	1768	1966
De Borgel	1457	1965
Daggert	1626	1965
De Winter	1626	Onbekend
Bremmer	1675	1965
Bomhof	1660	1965
Smeenk	1675	Bestaand
Weitendaal	1660	1965
Leerenlamp	1762	1965
Otter	1601	1965

Opvallend is het vrijwel ontbreken van laat middeleeuwse boerderijen. Alleen de havezate Borgele gaat terug tot de late middeleeuwen. De oudste vermeldingen van de meeste boerderijen dateren uit de 17<sup>de</sup> eeuw (7) en 18<sup>de</sup> eeuw (3). Het is niet zeker dat hieruit mag worden geconcludeerd dat geen van deze boerderijen teruggaat tot de middeleeuwen. Mogelijk is het ontbreken van vroege meldingen ook het gevolg van de overlevering van historische gegevens.

Rond alle historische boerderijen die voor 1800 dateren is een buffer van 100 m aangegeven waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht.

In 1960 vond een grenswijziging plaats en werd dit gebied bij de gemeente Deventer getrokken. In 1965 en 1966 werden vrijwel alle boerderijen binnen het plangebied afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw. Alleen boerderij de Smeenk heeft de bouw van de nieuwbouwwijk overleefd.

## 5.2.1.4

*Verwachting, selectie*

Verreweg het grootste deel van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een aaneengesloten gebied, met een hoge archeologische verwachting. Dit gebied wordt grofweg begrensd door Wittenstein-Dreef in het noorden, Arkelstein-Hendrik Heukelaan in het zuidoosten en Lokersdijk-Heimansweg-Het Laar in het westen. Op deze relatief hoog gelegen grond en de randen hiervan liggen de havezate Borgele en meeste boerderijen binnen het plangebied. Naast vindplaatsen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd zijn in de gebieden met een middelhoge en hoge verwachting ook vindplaatsen uit de prehistorie te verwachten.

In de noordoost hoek van het plangebied kent het gebied tussen de Havezatelaan en de Breklenkamp een lage archeologische verwachting. Ook in de noordwest- en zuidwesthoek van het plangebied zijn kleine lager gelegen gebieden, die daardoor een matige archeologische verwachting hebben. In de zuidwest hoek gaat het hier om delen van de Lookerskolk en de Klinkenbeltskolk in het Nieuwe Plantsoen.

Alle gebieden die op basis van de verwachtingskaart een hoge en middelhoge verwachting hebben, zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming archeologische verwachting.

## 5.2.2 **Cultuurhistorie**

Het noordelijk deel van Borgele had tot 1960 een agrarisch en landelijk karakter. Vanaf 1965 heeft het een nieuwe stedenbouwkundige invulling gekregen met voorsnog een geringe cultuurhistorisch waarde. Van voor 1960 zijn de volgende cultuurhistorisch waardevolle onderdelen te benoemen:

- De historische lintbebouwing langs de laan van Borgele en de Havezatelaan met een waardevolle grondgebonden karakteristiek;
- De boerderij Smeenk met zijn vrije en beeldbepalende ligging aan de Daggertsweg 1. De eerste vermelding dateert uit 1675;

*Cultuurhistorisch waardevolle elementen:*

- Havezatelaan 42 en de gemeente Deventer grensmaal langs de Laan van Borgele;
- Laan van Borgele 7.

Het gebied ten zuiden van de Ceintuurbaan was vanaf de Middeleeuwen reeds grotendeel in handen van de stad Deventer en haar instellingen. Van een breuk in de historische ontwikkeling is hier geen sprake. Het is een parkachtig gebied met veel cultuurhistorische waarden.

De Lokersdijk is een beeldbepalend element dat met een hoogte van enkele meters tussen de kolken doorslingert. De dijk en de kolken vertellen de geschiedenis van de overstromingen bij hoog water. De bebouwing langs de Lokersdijk heeft een waardevolle grondgebonden karakteristiek. Het parkachtige karakter wordt ondersteund door levende tuinafscheidingen.

Een deel van het Nieuwe Plantsoen ligt in het plangebied Borgele. Het Nieuwe Plantsoen is tot stand gekomen na het bestemmen van de grond rondom de watertoren, die aan de andere kant van de Ceintuurbaan ligt, als waterwingebied. Het park is ontworpen door Leonard Springer als bos. In vergelijking met de andere parken die hij heeft ontworpen in Deventer, heeft het bos een dichtere begroeiing en geen bloemenperken. In 1914 is dit een unicum in de ontwikkeling van de stadsparken.



Vanaf 't Lökén aan de Lokersdijk 2 loopt een langzaamverkeersroute onder de Overstichtlaan door die aansluit op de jaren '70 wijk ten noorden van de Overstichtlaan, die nog steeds het Smokkelpad genoemd wordt. Dit is een restant van de sluiproute van de Lokersdijk door landelijk Borgele naar de Oranjelaan om het tolhuis aan de Laan van Borgele te ontwijken. Hier werd nog tot 1914 tol geheven.

Gemeentelijke monumenten:

- Lokersdijk 2;
- Lokersdijk 6;
- Lokersdijk ongenummerd: twee hardstenen palen die het dijkgedeelte markeren aan weerszijden van de weg op de Lokersdijk op het zichtbaren dijkgedeelte tussen Lokerskolk en Kieftenbeltskolk.

### 5.3 Milieu-aspecten

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

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

#### 5.3.1 *Bedrijven en milieuzonering*

De in het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de categorie onderwijsinstellingen, maatschappelijke dienstverlening, 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). Ook detailhandel- en horecabedrijven komen beperkt voor in het plangebied en vallen eveneens binnen de milieucategorie 1 of 2. Aan de noordwest kant van het plangebied is sportpark Borgele gesitueerd en ten noordoosten van het plangebied sportpark Daventria en het Borgelebad. Aan de Dreef is een tankstation gevestigd. Buiten het plangebied, ten oosten van de Laan van Borgele is beddenfabrikant Auping gevestigd. Mogelijke overlast van deze zwaardere categorie bedrijven wordt voldoende beperkt door de regels op grond van de Wet milieubeheer. In dit bestemmingsplan zijn de solitaire bedrijven in de woonomgeving als zodanig bestemd om uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in een zware milieucategorie (3 of meer) niet mogelijk te maken.

#### *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.

### 5.3.2 **Geluid**

Geluid kan hinderlijk zijn en de gezondheid schaden. De Wet geluidhinder stelt dat bij planologisch nieuwe situaties, de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen bij wegverkeerslawaai bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en bij industrielawaai (afkomstig van grote, gezoneerde bedrijventerreinen) bij voorkeur niet hoger dan 50 dB(A). Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, zal door een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. 30 km/uur wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Indien er ondanks de 30 km/uur redelijkerwijs toch overlast te verwachten is moet hier wel rekening mee gehouden worden.

Als bij planologisch nieuwe situaties het niet mogelijk is om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde overwogen worden. Hiervoor moet er aan de wettelijke criteria en voorwaarden voldaan kunnen worden. Burgemeester en wethouders zijn hiervoor bevoegd.

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.

#### *Nieuwe ontwikkelingen*

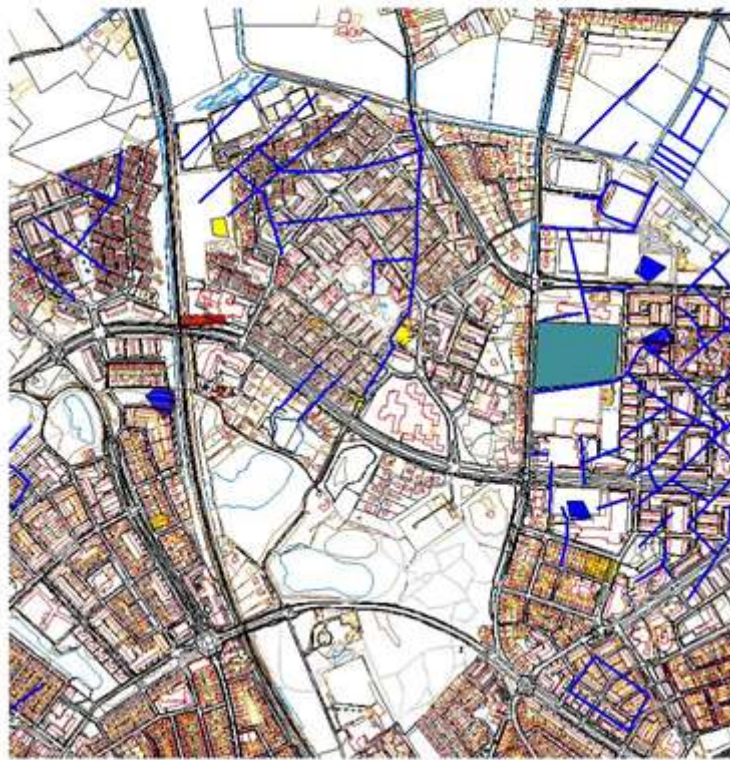
Onderhavig bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingslocaties met geluidgevoelige bestemming aanwezig.

### 5.3.3 **Bodem**

Op basis van het historisch bodembestand zijn binnen het plangebied de volgende potentieel bodemverontreinigende activiteiten uitgevoerd:

- Transportbedrijf, Het Laar 221;
- Tankstation, Dreef 140a,
- Diverse ondergrondse tanks;
- Stortplaats met puin;
- Erfverhardingen van voormalige boerderijen;
- Diverse slootdempingen met mogelijk puin, bouw- of sloopafval.
- De ligging van de stortplaats met puin, voormalige boerderijen en slootdempingen zijn op onderstaand overzicht weergegeven.

## Borgele, ligging dempingen



Wendy Klein Douwel

RS/EC/VMG  
14 januari 2009

Ter plaatse van het tankstation aan de Dreef 140A zijn diverse bodemonderzoeken en grondwatermonitoringen uitgevoerd. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Net buiten het plangebied Borgele ligt een bedrijfslocatie aan de Laan van Borgele 70. Op deze locatie is sprake van een geval van ernstige verontreiniging. De verontreiniging vormt geen humane-, ecologische- en verspreidingsrisico's. De grondwaterverontreiniging heeft zich verspreid tot onder enkele woningen aan de Laan van Borgele binnen het plangebied Borgele. In het gebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Op een aantal onderzoekslocaties is lokaal lichte bijmengingen met puin en/of kooldeeltjes aangetroffen. In de vaste bodem zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of vluchtige aromaten aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden niet en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het gebied Borgele vormen geen belemmering voor de huidige bestemming.

### *Nieuwe ontwikkelingen*

Bij nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch onderzoek nodig. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, dient een bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek moet blijken of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn. Voorafgaand aan nieuwbouw bestaat in het kader van het Bouwbesluit mogelijk de noodzaak om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

#### **5.3.4 Luchtkwaliteit**

In het kader van het bestemmingsplan voor Borgele heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

##### *5.3.4.1 Luchtkwaliteit langs wegen*

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriele regelingen. Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn hiermee vervangen.

Op landelijk niveau leveren fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) knelpunten op. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden, voldoen aan de grenswaarden. Meer informatie is te vinden in het Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het prognosejaar 2008 een plandrempel van 44 µg/m<sup>3</sup>.

Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO<sub>2</sub> van 200 µg/m<sup>3</sup> die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> (50 µg/m<sup>3</sup>) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO<sub>2</sub> wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden. Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk de volgende normen van toepassing waarop getoetst wordt:

- jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>);
- jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>);
- plandrempel jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> (44 µg/m<sup>3</sup>);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 50 µg/m<sup>3</sup> (maximaal 35 dagen per jaar).

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

De luchtkwaliteit is berekend op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2008, 2010 en 2018, de emissieparameters en achtergrondprognoses voor 2004 en 2010 zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden zoals die nu en vanaf 2010 gelden.

#### 5.3.4.2 *Resultaten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)*

Uit de rekenresultaten blijkt ten eerste dat in de onderzochte prognosejaren de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Daarnaast blijkt dat de jaargemiddelde concentratie in de onderzochte prognosejaren beneden de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> blijft.

#### 5.3.4.3 *Resultaten fijnstof (PM<sub>10</sub>)*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat langs alle onderzochte wegen in geen van de prognosejaren de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie wordt overschreden. Het aantal dagen dat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het uurgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> blijft in alle onderzochte peiljaren beneden de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

#### 5.3.4.4 *Conclusie*

In het kader van het aspect luchtkwaliteit heeft onderzoek plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De concentraties van voornoemde stoffen in het conserverend bestemmingsplan Borgele blijven beneden de grenswaarden zoals die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de normen.

### 5.3.5 **Externe veiligheid**

Nabij en in het plangebied liggen twee typen risicobronnen. De spoorlijn Deventer - Zwolle waarover mogelijk gevaarlijke stoffen worden vervoerd en hogedrukaardgasbuisleidingen verbonden met een gasdrukmeet- en regelstation, het Gasontvangststation Borgele.

#### 5.3.5.1 *Regelgeving*

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen zoals in dit geval het doorgaand spoor, de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Voor de hogedrukaardgasbuisleidingen de circulaire "Zonering langs hogedrukaardgasbuisleidingen" van het ministerie van VROM uit 1984. Voor de hogedrukaardgasbuisleidingen is nieuwe regelgeving in voorbereiding. Het concept van dit besluit genaamd "Besluit externe veiligheid aardgasbuisleidingen" is reeds gepubliceerd. De VROM inspectie regio Oost beveelt aan om met deze nieuwe regelgeving rekening te houden. In dit bestemmingsplan wordt daaraan gevolg gegeven.

#### 5.3.5.2 *Toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico Aardgasbuisleidingen*

In en nabij het plangebied liggen twee hogedrukaardgasbuisleidingen die invloed hebben op het plangebied. Het betreft de leidingen A-651 met een druk van 66 bar en een diameter van 300 mm en N-551-20 met een druk van 40 bar en een diameter van 150 mm. Het invloedsgebied van leiding A-651 bedraagt 170 meter en van de leiding N-551-20 70 meter. Beide invloedsgebieden reiken tot in het plangebied.

Voor de leidingen zijn door de Gasunie de 10-6 plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico berekend. Voor de leidingen is het plaatsgebonden risico berekend op 0 meter, uitgezonderd voor segment 12 van de leiding N-551-20. Die 10-6 plaatsgebonden risicocontour is bepaald op 20 meter vanuit de leiding. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan Steenbrugge is door de Gasunie het groepsrisico berekend. In die berekening is de bestaande bebouwing van het plangebied Borgele meegenomen. Uit de berekening blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Ten westen van het plangebied is het spoortraject Deventer-Zwolle gelegen. Over dit traject kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Van het plangebied ligt slechts één woning binnen de toetsingszone van 200 meter. De nu geldende vervoersprognose voor gevaarlijke stoffen voor de toekomst is op 0 gesteld. Het spoor vormt geen belemmering voor het plan.

De personendichtheid van het plan is verankerd doordat bouwblokken en bouwhoogtes zijn begrensd.

### *Spoorvervoer gevaarlijke stoffen*

Ten westen van het plangebied is het spoortraject Deventer-Zwolle gelegen. Over dit traject kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Binnen de toetsingszone van 200 meter langs het spoor liggen meerdere woningen, een school en een zorginstelling. De vervoersprognose uit 2007 voor het jaar 2020 is voor dit baanvak op 500 wagons met brandbare vloeistoffen op jaarbasis gesteld. Deze vervoerscijfers worden gebruikt als invoer voor het nog vast te stellen Basisnet spoor. Bij vaststelling van het Basisnet spoor in 2010 zal bekend worden wat de hoogte is van het plaatsgebonden risico en groepsrisico. De verwachting is dat het berekende risico laag zal zijn omdat het een stof betreft waarvan het invloedsgebied in de omgeving beperkt is en de vervoersaantallen laag zijn. In het toekomstige Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) zijn richtlijnen opgenomen voor plasbrandaandachtsgebieden. Gezien het feit dat vervoer van brandbare vloeistoffen via de betreffende spoorlijn mogelijk is, vormt dit hier een aandachtspunt. Het invloedsgebied wordt gevormd tussen de spoorlijn en 30 meter uit het hart van deze spoorlijn. In het plangebied Borgele ligt geen bebouwing op deze afstand van het spoor. Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor het plan. De personendichtheid is in het plangebied verankerd doordat bouwblokken en bouwhoogtes zijn begrensd.

#### 5.3.5.3 *Zelfredzaamheid*

Het plangebied valt binnen het sirenedekkingsgebied voor alarmeringen bij calamiteiten. Er zijn geen functies voor verminderd zelfredzame personen in het effectgebied van de aardgastransportleidingen aanwezig en er zijn, mits tijdig gealarmeerd, voldoende mogelijkheden voor aanwezigen om het effectgebied te ontvluchten.

- Ontvluchtingsroutes in het plangebied

De infrastructuur in het gebied geeft geen beperkingen in de vluchtmogelijkheden. Vluchten van de risicobron af of dwars op de windrichting is mogelijk.

- Ontvluchtingsroutes van gebouwen

In het plangebied zijn geen gebouwen met verhoogd risico. De aanwezige gebouwen geven geen problemen met de interne als de externe ontvluchtingsroutes.

#### 5.3.5.4 *Bereikbaarheid*

- Bereikbaarheid op planniveau

De panden binnen het plangebied zijn voor de brandweer bereikbaar binnen de gestelde normtijden.

- Bereikbaarheid op perceelsniveau

Naast de bereikbaarheid die reeds is vastgelegd in de infrastructuur van het plangebied dienen percelen tevens aan bereikbaarheidseisen te voldoen. Deze eisen zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer brandveilig gebruik bouwwerken" en in de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid". Uitgegeven door de Nederlandse vereniging voor brandweezorg en rampenbestijding (NVBR) Bij bouwvergunningverlening wordt getoetst op deze eisen. De eisen komen er kortweg op neer dat de toegangswegen geschikt moet zijn voor de hulpdiensten. Tevens moeten opstelplaatsen voor de brandweer beschikbaar zijn zodat een verbinding gelegd kan worden tussen de bluswatervoorziening en de brandweerauto's. Dit plangebied voldoet aan die eisen.

#### 5.3.5.5 *Bestrijdbaarheid*

Ten behoeve van het rangeren met gevaarlijke stoffen op het spoorwegemplacement en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is een Rampenbestrijdingsplan spoor opgesteld. Dit plan wordt iedere vier jaar herzien. Het plan beschrijft specifiek hoe bij een zwaar ongeval op het spoor of het emplacement met gevaarlijke stoffen welke organisatorische maatregelen worden getroffen en welke middelen worden ingezet om het ongeval te bestrijden en het gebied te ontruimen.

Het plangebied voldoet aan de uitgangspunten van de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid', uitgegeven door het NVBR.

De hoogte van de beschreven risico's de mogelijke scenario's en de maatregelen die op het gebied van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn genomen zijn afdoende gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen en de mogelijkheden voor de hulpdiensten.

#### 5.3.5.6 *Verantwoording groepsrisico, eindafweging*

Voor dit conserverende plan hoeft strikt genomen geen verantwoordingsplicht groepsrisico te worden opgesteld, omdat er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het reeds gerealiseerde appartementengebouw op de hoek Boxbergerweg-Havezatelaan dat in dit kader als ruimtelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt buiten de invloedsgebieden van de risicobronnen. Toch is er voor gekozen om het plangebied te beoordelen in de lijn van de verantwoordingsplicht groepsrisico aangezien bij voorgaande ruimtelijke besluiten dit nog niet op deze wijze werd afgewogen. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn, zijn er geen specifieke risicoberekeningen voor dit plan opgesteld. Uit reeds bekende gegevens over de risicobronnen en de inrichting van het plangebied kan gesproken worden van een aanvaardbare situatie.

### 5.3.6 **Ecologie**

#### 5.3.6.1 *Algemeen*

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. In deze wet is ook de algemene zorgplicht (artikel 2) opgenomen. Dit houdt in dat zoveel mogelijk geprobeerd moeten worden om te voorkomen dat er nadelige gevolgen zijn van het handelen voor de in het wild levende dieren en planten. (bijvoorbeeld het niet verontrusten of verstoren in kwetsbare perioden zoals de winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Het verwijderen van de aanwezige bomen en struiken dient buiten het broedseizoen voor vogels te gebeuren.



Vanuit ecologie gezien is het van belang of er beleidsrelevante planten en dieren voorkomen zoals beschermde planten en dieren krachtens de Flora- en faunawet, rode lijstsoorten etc. Het plangebied is niet stelselmatig op de aanwezigheid van soorten onderzocht. Een aantal opvallendheden zijn echter wel bekend bij de gemeente. Er blijkt dat in de groene delen van het plangebied bijzondere soorten aanwezig zijn. Voorafgaand aan grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen dient dan ook een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten plaats te vinden, om duidelijkheid te verkrijgen in de aanwezigheid van de beschermde soorten.

Ten noorden van de Ceintuurbaan in het Nieuwe Plantsoen groeien diverse beschermde planten, komt de eekhoorn voor en broeden niet alledaagse vogelsoorten als roofvogels en uilen. Tevens is daar een roekenkolonie aanwezig. Aan de zuidkant komt in ieder geval de kamsalamander voor. In het concept-Beheerplan voor het Nieuwe Plantsoen wordt ingezet op de natuurwaarden en de stedelijk-ecologische potenties. De Lookerskolk en de vlak daarboven gelegen kleinere kolk herbergen diverse bijzondere planten-, broedvogel-, en amfibieënsoorten.

De spoordijk in combinatie met een spoorloot en struweel en de verbinding naar het buitengebied heeft potentie om soortenrijk te zijn. De omgeving van het Vlierpad bevat diverse bijzondere en beschermde soorten zoals kamsalamander, klokjesgentiaan, parnassia en drie orchideeënsoorten.

### 5.3.7

#### **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.

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.

Op gebouwniveau hanteert de gemeente het GPR-gebouwsysteem 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 Keizerslanden worden in samenspraak met de initiatiefnemer woonbedrijf Ieder1 en aan de hand van GPR Gebouw vastgesteld.

## 5.4 Leidingen en kabels

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

### 5.4.1 Hoogspanningslijnen

Aan de noordzijde van het plangebied lopen drie hoogspanningslijnen vanaf het trafostation (zie onderstaande kaart).



Op 3 oktober 2005 heeft VROM schriftelijk de gemeenten geadviseerd over het te voeren beleid met betrekking tot gezondheidsrisico's afkomstig van hoogspanningslijnen. Het advies luidt om bij de vaststelling van bestemmingsplannen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (o tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ). In het advies wordt door VROM met nieuwe situatie, i.r.t. verblijftijd en mate van blootstelling, bedoeld het oprichten van woningen, scholen, kinderdagverblijven e.d. Er wordt bij gemeentelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Daarom achten wij het niet noodzakelijk om de specifieke zone te laten berekenen, om te bepalen of het plangebied binnen een magneetveld hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ) is gelegen.

## **5.5 Waterhuishouding**

### **5.5.1 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. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

### **5.5.2 Bodemopbouw**

Het plangebied ligt in het IJsseldal. De ondiepe bodemopbouw is door de aanwezigheid van de IJssel beïnvloed. Er is geen duidelijke deklaag aanwezig; wel worden plaatselijk kleiige afzettingen aangetroffen.

De bodemopbouw van het gebied kan plaatselijk sterk verschillen. Over het algemeen bestaat de ondergrond uit zwak tot matig siltig fijn zand. Ook is in het westelijk deel klei aangetroffen waarvan de dikte en de diepte hiervan varieert

Het maaiveld in het plangebied varieert van ca. NAP +5,00 m tot +6,50 m. Het plangebied is dus relatief vlak te noemen. Het maaiveld ligt het hoogst in de noordoosthoek van het plangebied, de laagste maaiveldhoogtes bevinden zich bij de sportvelden in het noordwesten.

### **5.5.3 Grondwater**

De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op circa tussen NAP +3,90 m en +4,30 m). De laagst gemeten grondwaterstanden variëren globaal tussen NAP +3,20 en +3,40 m. Voor de aanleghoogte van de gebouwen (bovenkant vloer) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 100 centimeter ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lagere, beneden het maaiveld gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. De ontwateringsdiepte moet voldoende zijn.

Het grondwaterwingebied van het Nieuwe Plantsoen ligt deels binnen het plangebied van het bestemmingsplan Borgele. Daarnaast is het plangebied geheel gelegen binnen de boringsvrijzone. Deze zone verschilt van de andere grondwaterbeschermingsgebieden door de aanwezigheid van een kleilaag boven de laag waar het grondwater gewonnen wordt. In artikel 30.1 is de gebiedsaanduiding Milieuzone - Waterwingebied opgenomen, die extra regels stelt ten behoeve van dit waterwingebied.

### **5.5.4 Oppervlaktewater**

Ten noorden van het plangebied ligt de Zandwetering. Het zomerpeil van deze watergang is hier NAP +3,70 m en het winterpeil NAP +3,50 m. In het plangebied is een aantal waterpartijen aanwezig. Het gaat hierbij om de kolken in het Nieuwe Plantsoen. De Zandwetering en de laag gelegen omgeving fungeren als bergingsgebied.

### **5.5.5 Hemelwater**

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

Als uitgangspunt van de gemeente en het waterschap voor nieuwe woongebieden wordt een stelsel gehanteerd waarbij het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel en het regenwater van verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd of geborgen in bijvoorbeeld een vijver of ondergrondse infiltratievoorziening. Bij nieuwbouw en/of herstructurering moet ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater voldoende berging worden gerealiseerd.

Om vervuiling van water en bodem te voorkomen, moet het gebruik van uitlogende materialen vermeden worden.

### **5.5.6 Afvalwater**

Het oorspronkelijk rioolstelsel in het gebied is een zogenaamd gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen, in één buizenstelsel, worden afgevoerd naar de aan de Roland Holstlaan gelegen zuiveringsinstallatie (onder vrij verval). Bij zeer hevige regenval kan het riool dit niet verwerken, waardoor water van Borgele via het bergbezinkbassin aan de straat De Otter wordt geloosd op de Zandwetering. In uitzonderlijke situaties zal er ook water op straat komen te staan. Om de kans van water op straat te verminderen wordt verhard oppervlak afgekoppeld. Hierdoor vermindert eveneens de afvoer van regenwater naar de zuivering.

Bij nieuwbouw dienen alle schone verharde oppervlakken niet op het riool te worden aangesloten, maar het regenwater dat hiervan afkomt wordt in de bodem geïnfiltreerd of via infiltratieriolen afgevoerd naar oppervlaktewater. Hierdoor vermindert het aantal overstortingen en de afvoer van schoon regenwater naar de zuivering wordt beperkt.

### **5.5.7 Verslag overleg met relevante waterbeheerders**

Het waterschap Groot Salland is in dit geval de relevante waterbeheerder. Met het betreffende waterschap is overleg gevoerd tijdens de voorbereiding op dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een tweetal kleine aanpassingen in het (voorontwerp)bestemmingsplan. Voor details wordt verwezen naar paragraaf 7.4.

## **5.6 Verkeer en parkeren**

Bij de nieuwbouw van bouwwerken dient te worden aangetoond dat ten behoeve van het betreffende bouwplan op het eigen terrein in de parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in artikel 2.5.30 en bijlage 14 van de gemeentelijke bouwverordening.

## **5.7 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 6 Juridische planopzet

### 6.1 Inleiding

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

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

### 6.2 RO Standaarden 2008

#### 6.2.1 *Overgang van analoog naar digitaal*

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

#### 6.2.2 *Standaardisering*

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

## 6.3 Planopzet

### 6.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, planregels en een toelichting. De plankaart 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 plankaart 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 plankaart te waarborgen.

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

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

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

### 6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de plankaart 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 plankaart een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofregel is dat buiten het bouwvlak geen hoofdgebouwen mogen worden opgericht, uitsluitend bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag 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 bouwvergunningvrije 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 bouwvergunningaanvragen.

### *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.

## **6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### *Algemeen*

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Sloopvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

### *Enkelbestemmingen*

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

#### Bestemming Agrarisch - Kwekerij: Artikel 3

In het plangebied ligt aan de Overstichtlaan de gemeentewerf.

#### Bestemming Agrarisch met waarden: Artikel 4

De agrarische gebieden in het plangebied zijn bestemd tot Agrarisch met waarden. Op gronden met deze bestemming mag onder voorwaarden worden gebouwd en wordt voorzien in het behoud en de versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarden. Ter bescherming van deze waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarbij bijvoorbeeld het ontginnen, bodemverlagen of afgraven en ophogen zonder vergunning is verboden.

#### Bestemming Bedrijf: Artikel 5

In het plangebied is één bedrijf gevestigd, namelijk het autogaragebedrijf met tankstation aan de Dreef.

#### Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening: Artikel 6

In het plangebied komt een aantal nutsvoorzieningen voor. Deze zijn als zodanig bestemd.

#### Bestemming Centrum: Artikel 7

Het buurtwinkelcentrum aan de Dreef heeft de centrumbestemming. In dit gebied zijn meerdere, centrumgerelateerde functies mogelijk.

#### Bestemming Gemengd: Artikel 8

Voor een wooncomplex in Borgele is de bestemming Gemengd toegevoegd. Dit is het wooncomplex aan de Dreef (Het Bloemendal) . Binnen deze bestemming is zowel wonen als zorg toegestaan. Voor deze bestemming is gekozen omdat de aan wonen gerelateerde zorg in slechts een deel van het complex plaats vindt.

#### Bestemming Groen: Artikel 9

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

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>. Tevens is via een ontheffing 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 ontheffing is verleend.

#### Bestemming Kantoor: Artikel 10

Het pand van Woonbedrijf Leder1 is in dit bestemmingsplan bestemd als Kantoor. Het pand heeft geen directe baliefunctie, vandaar dat deze bestemming van toepassing is.

#### Bestemming Maatschappelijk: Artikel 11

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke functies voor, zoals basisscholen, sociaal-culturele, medische en religieuze voorzieningen. Deze voorzieningen hebben de bestemming Maatschappelijk gekregen. De verschillende functies zijn inwisselbaar toegestaan.

#### Bestemming Sport: Artikel 12

In het noorden van Borgele ligt een sportcomplex waar onder andere voetbal en getennist wordt. Deze activiteiten vallen onder de bestemming Sport.

#### Bestemming Tuin : Artikel 13

De voortuinen zijn bestemd als Tuin. Op deze manier wordt voor bewoners onderscheid gemaakt in zone waar niet gebouwd mag worden (binnen de tuinbestemming) en waar wel gebouwd mag worden (binnen de woonbestemming).

#### Bestemming Verkeer: Artikel 14 / Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 15

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

#### Bestemming Water: Artikel 16

De kolken in het plangebied zijn bestemd als Water.

#### Bestemming Wonen: Artikel 17

De grondgebonden woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen.

Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen.

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

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen 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 - Garageboxen: Artikel 18

De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn als zodanig specifiek bestemd. De bouwhoogte van een garagebox mag maximaal 3 m bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

#### Bestemming Wonen - Gestapeld: Artikel 19

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).

#### Bestemming Wonen - Zorgwoning

De op de plankaart voor Wonen - Zorgwoning aangewezen gronden zijn bestemd voor zorgwoning, al dan niet ingestapelde vorm.

Van belang is dat deze bestemming in hoofdzaak is 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. Indien het verlenen van zorg de hoofdzaak is en het (intern) verblijven daaraan onderschikt dan is er niet langer sprake van een zorgwoning.

In Borgele is aan het Vlier een tweetal complexen gesitueerd waarbij wonen en zorg gecombineerd wordt. Deze complexen worden als Wonen - Zorgwoning bestemd.

### *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 Leiding - Gas: Artikel 22

Bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding: Artikel 23

Bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied: Artikel 24

Bestemming Waarde - Archeologisch waardevol gebied: Artikel 25

Bestemming Waarde - Groeiplaats boom: Artikel 26

## **6.3.4**

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

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

Artikel 27: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 28: Algemene bouwregels

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.

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

Artikel 31: Algemene ontheffingsregels

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

Artikel 32: Algemene wijzigingsregels

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

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

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

Artikel 33: Overgangsrecht

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

Artikel 34: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 6.4 **Handhaving**

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

### 1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

### 3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

### 4. Actief handhavingsbeleid

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

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

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

### 7.3 Resultaten inspraak

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan Borgele met ingang van 27 augustus tot 7 oktober 2009 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 24 inspraakreacties ingediend.

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

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

#### 1. Samenvatting reactie:

1. Inspreker vindt het belangrijk het Vlierpad open te houden.
2. Inspreker verzoekt om het stuk openbaar groen gelegen naast Voorhorst 49 als zodanig op de bestemmingsplankaart aan te geven.
3. Gevraagd wordt te kijken naar nieuwe speelattributen voor het speeltuintje gelegen aan de Voorhorst.

#### *Beantwoording:*

1. *Het Vlierpad is een openbaar pad. In het voorontwerp bestemmingsplan Borgele hebben de gronden waarop het Vlierpad is gelegen de bestemming "Groen". Een gedeelte van de gronden waarop het pad / de wandelroute is gelegen is bestemd als "Sport". Op beide bestemmingen zijn de gronden onder meer bestemd voor voetpaden. Planologisch juridisch wordt het Vlierpad dan ook niet wegbestemd en is het pad in overeenstemming met de aan de gronden gegeven bestemming. Deze bestemming wordt niet gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan Borgele. Om een openbaar pad af*

*te sluiten, dient een hiertoe strekkend verkeersbesluit te worden genomen door de gemeente. Tegen een dergelijk besluit kan bezwaar worden gemaakt. Vooralsnog is een dergelijk verkeersbesluit niet genomen. Het Vlierpad is desondanks afgesloten geweest vanwege vandalisme / vanuit veiligheidsoverwegingen. Omdat bezwaar is gemaakt tegen de afsluiting van het Vlierpad en er geen verkeersbesluit ten grondslag lag aan de afsluiting van het pad, is deze weer opengesteld. Voorts blijft de wens bestaan om het Vlierpad in de toekomst af te sluiten en te verleggen waardoor de mogelijkheden voor een ommetje gewaarborgd blijven en de situatie ter plaatse veiliger wordt.*

2. *De bedoelde gronden gelegen naast de woning Voorhorst 49 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "openbaar groen". In het voorontwerpbestemmingsplan Borgele is de bestemming "verkeer - verblijfsgebied" aan deze gronden toegekend.*
3. *Het is niet de bedoeling geweest om de bestemming van de gronden gelegen naast de woning op het perceel Voorhorst 49 te wijzigen. De inspraakreactie zal dan ook worden overgenomen en de bestemming "Groen" wordt toegekend aan de betreffende gronden. In een bestemmingsplan worden gronden voorzien van bestemmingen op basis waarvan bouwwerken mogen worden gebouwd en het gebruik van gronden en bouwwerken wordt geregeld. Op het bedoelde speelterrein aan de Voorhorst hebben de gronden de bestemming "Groen". Op basis van deze bestemming is het toegestaan om speelvoorzieningen te plaatsen. Een bestemmingsplan kan echter niet een verplichting bevatten deze bouwwerken op te richten. De term die hiervoor wordt gebruikt is toelatingsplanologie.*

Conclusie:

de inspraakreactie zal gedeeltelijk worden overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele door het wijzigen van de bestemming van de gronden naast Voorhorst 49 in de bestemming "Groen".

## **2. Samenvatting reactie:**

Inspreker vindt dat het Vlierpad als openbaar voetpad behouden moet blijven.

*Beantwoording:*

*Voor beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 1.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

## **3. Samenvatting reactie:**

1. Inspreker geeft aan dat de gemeente Deventer tot op heden geen bevredigende oplossing heeft gegeven voor de problematiek rondom de Heemtuin aan de Hendrik Heukelslaan. Inspreker geeft aan dat de aangegeven bouwblokken op het perceel Hendrik Heukelslaan 8 niet corresponderen met het huidige bestemmingsplan.
2. Aangegeven wordt dat er voor hoekkavels geen minimale afstand van 5 meter is opgenomen tot de rand van de weg, terwijl er wel een minimale afstand van 5 meter is opgenomen tot de perceelsgrens van naastgelegen percelen. Inspreker stelt dat er op



zijn perceel bouw- en gebruiksrechten worden ontnomen. Hiermee, zo wordt gesteld, hangt een waardedaling van de betreffende gronden samen.

3. Inspreker geeft aan dat er aan de achterzijde van zijn perceel zich een geluidszone bevindt, waarbinnen geen woonbestemming mag worden gerealiseerd.

*Beantwoording:*

1. *Het vigerende bestemmingsplan "Heemtuin" dateert uit 1998. De woningen aan de Hendrik Heukelslaan zijn na vaststelling van dat bestemmingsplan gebouwd. Onder het vigerende bestemmingsplan is een ruime mate van vrijheid voor wat betreft de situering van de bebouwing op het perceel gegeven. Nu er inmiddels woningen zijn gebouwd is er voor gekozen om de bestaande situatie vast te leggen, ook wel conserveren genoemd. Echter, er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren om het bouwblok aan Hendrik Heukelslaan 8 aan de voorzijde te verruimen. Het bouwblok zal worden aangepast waardoor het nagenoeg dezelfde afmetingen krijgt als de naastgelegen bouwblokken.*
2. *Bij hoekkavels is er geen minimale afstand tot de openbare weg opgenomen zoals dat wel is gedaan bij percelen onderling. De minimale afstand van 5 meter tussen twee buurpercelen is opgenomen zodat er te allen tijde een minimale afstand van 10 meter tussen twee gebouwen aanwezig is. Deze regel is bij hoekpercelen niet relevant en dus niet opgenomen.*
3. *Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een ontheffing voor hogere grenswaarden verleend door Gedeputeerde Staten voor woningen die minimaal 30 meter uit de as van de Overstichtlaan liggen omdat hier de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan is deze zone aangegeven. Indien er van zienswijze geef aan dat binnen de geluidszone geen woonbestemming gerealiseerd mag worden. Dit is niet helemaal juist, binnen de geluidszone mogen geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden, zoals een hoofdgebouw binnen een woonbestemming. Een vrijstaand bijgebouw is wel toegestaan, zolang deze niet tot doel heeft om daarin te gaan wonen.*

Conclusie:

de inspraakreactie heeft aanleiding gegeven om het bouwblok aan Hendrik Heukelslaan 2, 4, 6 en 8 aan te passen.

**4. Samenvatting reactie:**

Inspreker stelt dat de opzet van de informatieavond nietszeggend was. Daarnaast wordt aangegeven dat de gemeente niet ondernemend genoeg is.

*Beantwoording:*

*Deze inspraakreactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

### 5. Samenvatting reactie:

Inspreker verzoekt om het Vlierpad open te houden.

*Beantwoording:*

*Voor beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1 onder punt 1.*

Conclusie:

De inspraakreactie wordt niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

### 6. Samenvatting reactie:

1. Inspreker vraagt hoe de nieuwe ontwikkeling achter de woningen aan Bredenhorst zich verhoudt tot de mededeling van de gemeente dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Borgele.
2. Inspreker geeft aan dat het Vlierpad is komen te vervallen en dat de gronden in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Groen" hebben gekregen.
3. Daarnaast geeft inspreker aan dat het totaal van sportvelden is veranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

*Beantwoording:*

1. *Het bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de huidige situatie (conserveren). Echter betekent dit niet dat er in zijn geheel geen wijzigingen kunnen plaatsvinden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Op de gronden gelegen achter Bredenhorst is sportpark Borgele gelegen. De regels van het nieuwe bestemmingsplan maken een bebouwingspercentage op de gronden met de bestemming "Sport" mogelijk van 4% per bestemmingsvlak. In het vigerende bestemmingsplan bedroeg het bebouwingspercentage nog 2%. Het bestemmingsplan legt de huidige situatie vast. In de huidige situatie is er reeds meer dan 2% van de gronden met de bestemming "Sport" bebouwd. Er worden in het plan geen (noemenswaardige) nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd ten opzichte van de thans op de gronden aanwezige bebouwing.*
2. *Met betrekking tot de reactie over het Vlierpad wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.1. onder punt 1.*
3. *Het aantal sportvelden is niet gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan Borgele ten opzichte van de huidige situatie. Een klein deel van het gebied dat in het vigerende bestemmingsplan behoort tot de bestemming "Sportterrein" heeft in het ontwerpbestemmingsplan Borgele de bestemming "Groen" gekregen. Het huidige gebruik wordt daarmee in het bestemmingsplan opgenomen en leidt niet tot vermindering van het aantal sportvelden.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

## 7. Samenvatting reactie:

Een stuk grond naast de woning aan Voorhorst 71 is in het verleden aangekocht door de eigenaar van het perceel Voorhorst 71. Er wordt verzocht om dit stuk grond te betrekken bij het perceel en de bestemming "Wonen" of "Tuin" op deze gronden te leggen.

*Beantwoording:*

*Alle gronden die in eigendom zijn van de bewoners en behoren bij het perceel Voorhorst 71, zijn op de plankaart opgenomen met de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". In het vigerende bestemmingsplan "Borgele 1984" lag een stuk grond met de bestemming "Groenvoorzieningen" naast de woning op het perceel Voorhorst 71. Deze gronden zijn in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als "Wonen" en als "Tuin". Volgens de gemeente Deventer is de verbeelding dan ook correct aangepast aan de huidige eigendomssituatie.*

Conclusie:

de inspraakreactie wordt niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

## 8. Samenvatting reactie:

Inspreker geeft aan dat drie grote bomen vóór de Dreeflat het zicht vanuit de woning belemmeren. Inspreker doet het voorstel om deze bomen te kappen en op deze plek een parkachtige tuin aan te leggen zodat bewoners een beter uitzicht hebben.

*Beantwoording:*

*Schaduw, bessen, vruchten, stuifmeel, insecten, blad en wortels kunnen overlast geven. In deze gevallen zal de gemeente kappen niet toestaan. Alleen wanneer er gevaarlijke situaties (kunnen) ontstaan, grijpt de gemeente in. Deze bomen zijn nog vitaal en hebben een goede levensverwachting. De gemeente Deventer zal hierop gelet niet overgaan tot het kappen van deze bomen. De reactie heeft overigens geen betrekking op het bestemmingsplan. In de wijk Borgele gaat de gemeente Deventer de openbare ruimte opnieuw inrichten. Hiervoor is een meerjaren onderhoudsprogramma (MJOP) in voorbereiding.*

Conclusie:

de inspraakreactie wordt niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

## 9. Samenvatting reactie:

Inspreker geeft aan dat Borgele hard toe is aan een nieuw plan en dat onderhoud hard nodig is om het voor bewoners nog aantrekkelijk te houden om er hun energie in te steken. Inspreker vraagt zich af waarom het allemaal zo ingewikkeld wordt gemaakt.

*Beantwoording:*

*Een bestemmingsplan geeft voor een ieder verbindende voorschriften ten aanzien van bouwen en gebruik van gronden en opstallen. Met de inwerkingtreding van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) wordt gestreefd naar uniforme bestemmingsplannen. De gemeente Deventer tracht zo duidelijk mogelijke bestemmingsplannen conform de vereisten van de SVBP 2008 op te stellen. Echter is het niet altijd mogelijk om een bestemmingsplan zo op te stellen dat deze eenvoudig te begrijpen valt, omdat het bestemmingsplan moet voldoen aan inhoudelijke kwaliteitseisen en*

*moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening alwaar verschillende complexe wetgeving bij moet worden betrokken. Momenteel is er een Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) in voorbereiding. Hierin heeft de gemeente Deventer haar onderhoudsplannen voor de wijk Borgele verwoord. De onderhoudsplannen aan de openbare ruimte voor de komende jaren zijn hierin aangegeven. Deze inspraakreactie hoort dan ook meer thuis in het kader van het MJOP.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

#### **10. Samenvatting reactie:**

Inspreker vindt de inloopavond waardeloos, omdat er geen nieuws is gepresenteerd. Het huidige bestemmingsplan is niet naast het nieuwe gehangen, hierdoor kon niet goed worden beoordeeld hoe e.e.a. in feite zou worden.

*Beantwoording:*

*Het nieuwe bestemmingsplan Borgele is conserverend van aard. Dit wil zeggen dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen in het plan worden opgenomen. De bestaande situatie wordt zoveel mogelijk vastgelegd. Het is dan ook verklaarbaar dat er in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan geen nieuws is gepresenteerd. Inloopavonden worden zo ingestoken dat er mogelijkheden worden gecreëerd om vragen over het nieuwe bestemmingsplan te stellen. Het vigerende bestemmingsplan is niet naast het nieuwe bestemmingsplan gehangen, echter bestond er de mogelijkheid om tijdens de inloopbijeenkomst het vigerende bestemmingsplan op verzoek in te zien.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

#### **11. Samenvatting reactie:**

1. Inspreker wil graag een speelgelegenheid vóór Het Laar 2, omdat de thans aanwezige speelvoorzieningen helemaal achter in de buurt gelegen zijn.
2. Inspreker geeft aan dat er groter ergernis bestaat over het parkeren bij woonzorgcentrum Bloemendal. Er is op het perceel voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Toch wordt van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt en worden auto's aan Het Laar geparkeerd, waardoor er geen ruimte meer is voor bewoners om hun auto te parkeren.

*Beantwoording:*

1. *Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming "Groen" en "Verkeer en Verblijfsgebied" speeltoestellen toe. Gemeentelijk beleid stelt dat er niet meer speeltoestellen mogen en kunnen komen dan er momenteel staan. Dit geldt overigens voor héél gemeente Deventer.*

2. *Het Bloemendal is al geruime tijd gevestigd op de huidige locatie. Ten tijde van de bouw van Het Bloemendal is er getoetst aan de destijds geldende parkeernormen. Gedurende de jaren is het autobezit toegenomen en daarmee de parkeerbehoefte. De parkeernormen zijn hierop aangepast. Een bestaand gebouw hoeft echter niet te voldoen aan de nieuwe parkeernormen, maar aan de parkeernorm die gold ten tijde van de bouw. De gemeente kan niet verplichten om extra parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Omdat de parkeerdruk is toegenomen wordt er nu ook intensiever gebruik gemaakt van parkeermogelijkheden in de nabije omgeving. Hieronder valt ook Het Laar. Zoals wordt aangegeven is er wel voldoende parkeergelegenheid aan de Dreef. Deze reactie is dan ook doorgegeven aan de verkeerskundige. Onze verkeerskundige zal in gesprek gaan met het Bloemendal om te kijken of het parkeerbeleid van het Bloemendal aangepast kan worden en of de aanwezigheid van de veelal vrije parkeerplaatsen aan de Dreef aan bezoekers kenbaar kan worden gemaakt.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Er wordt door de verkeerskundige overleg gepleegd met het Bloemendal om tot een vermindering van de parkeerdruk aan Het Laar te komen.

## **12. Samenvatting reactie:**

Inspreker stelt niets wijzer te zijn geworden van de inspraakavond.

*Beantwoording:*

*Deze inspraakreactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **13. Deventer Bomenstichting**

Samenvatting reactie:

1. Inspreker vraagt om beschermwaardige bomen op te nemen in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt wat de criteria zijn voor het opnemen van beschermwaardige bomen in het bestemmingsplan, omdat slechts twee bomen in het bestemmingsplan als zodanig zijn opgenomen. Inspreker geeft een lijst met bomen die voor een beschermende bestemming in aanmerking zouden moeten komen, te weten: een zomereik aan de Havezatelaan / Borgelerhogweg, een kleinbladige linde aan de Hendrik Heukelslaan, een zomereik aan de Dreef, een walnoot aan de Dreef, een beuk en linde aan de Havezatelaan, een vijftal monumentale eiken welke zich in de binnentuin van het woonzorgcentrum Bloemendal bevinden. Verder bevinden zich op twee plaatsen in Borgele gedenkbomen aan de Voorhorst en rond de scholen aan het Groenewold. Inspreker vindt dat de beschermwaardige en monumentale bomen moeten worden behoed voor schadelijke bouw- en aanlegwerkzaamheden in de directe omgeving van de bomen. Inspreker geeft aan dat een goede manier om de invloed van bovengenoemde werkzaamheden op bomen in kaart te brengen kan geschieden door een zogenoemde Bomen Effect Analyse (BEA). Er wordt dan ook verzocht een verplichting tot het uitvoeren van een Bomen Effect Analyse op te nemen in het

- bestemmingsplan.
2. Inspreker merkt verder op dat in het voorontwerpbestemmingsplan Borgele gronden zijn bestemd als "Groen". Gevraagd wordt waarom deze term is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
  3. Tot slot vraagt inspreker wat de reden is om de bestemming van het "Smokkelpad" te wijzigen in "Groen".

*Beantwoording:*

1. *Alleen de groeiplaatsen worden in een bestemmingsplan opgenomen, niet de bomen zelf. Criteria voor het opnemen van een groeiplaats zijn het versterken van de stedenbouwkundige / landschapskundige structuur. Slechts een beperkt aantal groeiplaatsen van bomen komt hiervoor in aanmerking. In 2009 zijn alle bijzonder beschermwaardige bomen geïnventariseerd. Hiervoor zijn vaste criteria gebruikt. Indien bovengenoemde bomen voldoen aan de criteria, zullen ze op de lijst bijzonder beschermwaardige bomen komen. Bijzonder beschermwaardige bomen genieten extra bescherming in de nieuwe bomenverordening. Een bomen effect analyse is onderdeel van het bomenbeleid en kan worden opgelegd indien daar noodzaak toe is. Dit is per project en situatie afhankelijk. Een verplichting tot uitvoeren van een Bomen effect analyse hoort niet thuis in een bestemmingsplan.*
2. *Aan de vorm en inhoud van nieuwe bestemmingsplan zijn onder de Wet ruimtelijke ordening regels verbonden. Deze regels zijn verwoord in de "Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen" (SVBP 2008). In verband hiermee zijn onder meer de benamingen van bestemmingen landelijk uniform vastgelegd. Bovenstaande heeft tot gevolg dat de naamgeving van bestemmingen ten opzichte van het vigerende plan zijn veranderd.*
3. *Fietspaden zijn toegestaan in zowel de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied als Groen. De gemeente stemt er mee in dat de bestemming gewijzigd wordt van Groen naar Verkeer – Verblijfsgebied voor dit pad, omdat het Smokkelpad een belangrijke fietsverbinding met de binnenstad is.*

Conclusie:

het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van punt 3 gewijzigd: de gronden waarop het smokkelpad zijn gelegen, krijgen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

**14. Samenvatting reactie:**

1. Inspreker geeft aan dat zijn achtererf grenst aan het perceel van school "De Horizon". Gesteld wordt dat de bebouwing binnen het bouwvlak van de school "De Horizon" een heel stuk dichterbij de achtertuin van inspreker kan worden gesitueerd. Dit wordt als zeer onwenselijk beschouwd gelet op de privacy. Gevraagd wordt om het bouwvlak niet dicht naar de achtertuinen van de aangrenzende percelen te verplaatsen, de hoogte van de bebouwing te beperken naar 5 meter en de hoogte van bijgebouwen te beperken die tussen het bouwvlak en de achtertuinen opgericht mogen worden.
2. Inspreker vraagt om betrokken te worden bij eventuele plannen voor het wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het perceel van Woonzorg Nederland.

*Beantwoording:*

1. *Er zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht waardoor er bebouwing dichter kan worden gebouwd ten opzichte van de woning achter de school "De Horizon". Ook de maximale hoogte is niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan: dit is op dit moment 7 meter en blijft dit ook in het bestemmingsplan Borgele.*
2. *In het bestemmingsplan Borgele 1984 heeft het complex een woonbestemming. In het voorontwerp is het perceel van Woonzorg (Het Bloemendal aan Het Laar) bestemd als Maatschappelijk – zorginstelling. Deze bestemming is gelet op het vigerende bestemmingsplan aangepast naar de bestemming Gemengd, waar wonen en daaraan gerelateerde zorg is toegestaan.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

#### **15. Samenvatting reactie:**

1. Zie inspraakreactie nummer 14 voor een samenvatting van deze reactie.
2. Naast de onder nr. 14 samengevatte inspraakreactie geeft inspreker aan dat het bouwblok van de woning op het perceel Havezatelaan 7 niet correct is opgenomen op de plankaart. Het woonhuis is verbouwd en er wordt verzocht om het verbouwde huis in zijn geheel van een bouwvlak te voorzien.

*Beantwoording:*

1. *Zie inspraakreactie nummer 14 voor de beantwoording van deze reactie.*
2. *Het bouwblok op het perceel Havezatelaan 7 zal worden aangepast aan de huidige woning.*

Conclusie:

op basis van deze inspraakreactie wordt het bouwblok aan de Havezatelaan 7 aangepast.

#### **16. Samenvatting reactie:**

Zie inspraakreactie nummer 14 voor een samenvatting van de reactie.

*Beantwoording:*

*Zie inspraakreactie nummer 14 voor de beantwoording van deze reactie.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

**17. Samenvatting reactie:**

Zie inspraakreactie nummer 14 voor een samenvatting van de reactie.

*Beantwoording:*

*Zie inspraakreactie nummer 14 voor de beantwoording van deze reactie.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

**18. Samenvatting reactie:**

Zie inspraakreactie nummer 14 voor een samenvatting van de reactie.

*Beantwoording:*

*Zie inspraakreactie nummer 14 voor de beantwoording van deze reactie.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Borgele.

**19. Samenvatting reactie:**

Inspreker geeft aan dat hij de wens heeft een stuk grond gelegen tussen Bredenhorst 147 en Bredenhorst 149 aan te kopen. Aangegeven wordt dat deze wens al enige tijd bij de gemeente in beraad is. In dit kader verzoekt inspreker om het betreffende stuk grond te bestemmen als "Wonen" of in ieder geval als "Tuin" om de mogelijke in de toekomst aan te kopen grond te kunnen gebruiken als tuin.

*Beantwoording:*

*Het bestemmingsplan is beheersgericht. In de huidige situatie zijn de betreffende gronden in gebruik als openbaar groen. Hierop gelet zijn de gronden als "Groen" bestemd in het voorontwerp bestemmingsplan Borgele. Het is niet gebruikelijk en onwenselijk om de gronden vooruitlopend op een mogelijke totstandkoming van een grondverkoop al op te nemen als zijnde "wonen" of "tuin".*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



## 20. Samenvatting reactie:

1. Inspreker geeft aan dat een deel van de gronden behorende bij de woning op het perceel Borgelerhofweg 50 de bestemming "Groen" heeft gekregen. De grond is in gebruik als tuin en inspreker verzoekt dan ook de gronden als zodanig te bestemmen.
2. Verzocht wordt om op de plankaart het bouwblok aan te passen zodat de gehele woning in het bouwblok is gelegen.

### *Beantwoording:*

1. *Er zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen gronden gewijzigd van "Tuin" naar "Groen". Een gedeelte van de gronden behorende bij het perceel Borgelerhofweg 50 is zowel in het vigerende als in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als "Groen". Aan deze situatie is niets gewijzigd. De groenstrook loopt langs alle percelen en dit wil de gemeente Deventer zo houden zodat er ook geen bebouwing kan worden opgericht.*
2. *De uitbouw aan de rechterzijde van de woning is niet geheel gelegen binnen het bouwblok. In het bestemmingsplan Borgele is het onder voorwaarden toegestaan om aan- en uitbouwen buiten het bouwblok maar wel binnen de bestemming Wonen te realiseren. Deze uitbouw past daarmee binnen de bestemming Wonen.*

### Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## 21. Woonzorg Nederland

### Samenvatting reactie:

1. Inspreker verzoekt om de bestemming van het perceel Het Laar 1 (verzorgingshuis Bloemendal) te wijzigen naar "Wonen-gestapeld" en "Maatschappelijk-Zorginstelling". Dit omdat het merendeel van de woningen op het complex al in gebruik is voor zelfstandig wonen.
2. Daarnaast verzoekt men om de bestemming van het perceel J.P. Thijsseweg 2 te wijzigen in de bestemming "Wonen-gestapeld". Inspreker stelt hiermee flexibiliteit te hebben bij de toekomstige invulling van de bebouwing op beide percelen.

### *Beantwoording:*

*In het vigerende bestemmingsplan Borgele 1984 hebben beide complexen de bestemming "bijzondere woongebouwen". Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het complex aan Het Laar 1 bestemd als Gemengd, waar zowel wonen als zorg zijn toegestaan. Het complex aan de J.P. Thijsseweg 2 krijgt de bestemming Wonen – Gestapeld. Stedenbouwkundig gezien bestaan er geen bezwaren hiertegen. De keuze voor deze bestemmingen sluit aan op de bestemming van deze complexen uit het vigerende bestemmingsplan.*

### Conclusie:

het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie: het wooncomplex aan Het Laar 1 krijgt de bestemming Gemengd, het wooncomplex aan de J.P. Thijsseweg 2 krijgt de bestemming Wonen – Gestapeld.

## 22. Platform Borgele

Samenvatting reactie:

1. Inspreker vraagt hoe de verruimde mogelijkheden tot plaatsing van bijgebouwen met grotere oppervlakte zich verhoudt tot de rechtszekerheid van de huidige bewoners;
2. Inspreker vraagt naar de achterliggende gronden van de wijziging van de term "Groenvoorziening" in "Groen";
3. Inspreker geeft aan dat het begrip "zorgwoning" niet is gedefinieerd.
4. Inspreker geeft aan dat de bestemming "openbaar groen" aan de kant van Het Vlier is gewijzigd in de bestemming "Verkeer". Hierdoor zouden mogelijk parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd wat een verslechtering van het aanzicht tot gevolg zou kunnen hebben.
5. Inspreker stelt dat het openbare fietspad "Het smokkelpad" is bestemd als "Groen", waardoor de openbaarheid afhankelijk wordt gemaakt van besluitvorming over de invulling van dat groen. Dit wordt als onwenselijk beschouwd.
6. Eveneens onwenselijk wordt het geacht om de gronden waarop het Vlierpad is gelegen te bestemmen als "Groen". Ook hier stelt men dat de openbaarheid van het pad afhankelijk wordt gemaakt van besluitvorming over de invulling van het groen. Het pad vervult naar mening van inspreker voor velen een dagelijkse recreatieve functie;
7. Inspreker stelt dat het niet mogelijk was om vast te stellen of een ander deel van het Vlierpad veranderd is van de bestemming "Openbaar groen" in de bestemming "Sport". Verandering van deze bestemming wordt onwenselijk geacht omdat hiermee mogelijk het Vlierpad als openbaar pad verdwijnt en een verslechtering van de wandelroute tot gevolg heeft;
8. Inspreker geeft aan dat er een strook grond met de bestemming "Openbaar groen" tussen de school Etty Hillesum en de Voorhorst niet opgenomen is op de plankaart. Een ander stukje groen bij de Voorhorst is omgezet in de bestemming "Verkeer";
9. Inspreker stelt dat de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming "Sport" aanzienlijk zijn uitgebreid. Gedoeld wordt op de ontheffingsmogelijkheid voor het gebruik van de bebouwing als kinderopvang en fysiotherapie. Het bebouwingspercentage op de sportvelden is gewijzigd van 2 procent naar 4 procent. De bouwhoogte is gewijzigd van 3,5 meter naar 8 meter. Door scheiding van het Vlierpad waren er in het huidige bestemmingsplan twee bouwvlakken, in het nieuwe bestemmingsplan is dat één bouwvlak geworden waardoor alle bebouwingsmogelijkheden kunnen worden gebundeld en als massief element op één plaats gesitueerd worden.
10. Binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Verkeer en verblijfsdoeleinden" mogen overal speelplaatsen en ook jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen worden aangelegd. Inspreker is van mening dat er minimaal een ontheffing benodigd zou moeten zijn om deze plaatsen mogelijk te maken, mede omdat er geen onderscheid is gemaakt in de intensiteit van de ontmoetingsplaatsen.
11. Inspreker vraagt zich af of de formulering van ondergeschikte bouwonderdelen voldoende is toegelicht?
12. Waarom is de maximale bouwhoogte van nutsvoorzieningen binnen de bestemming "bedrijf-nutsvoorziening" 3 meter en onder de bestemming "groen" 4 meter? Waarom zijn aan de Bredendorst bij een deel van de woningen de garages wel ingetekend en bij anderen niet?
13. Inspreker vraagt naar een nadere motivering als het gaat om de aanduiding "groeiplaats bomen" die slechts op twee locaties in Borgele is toegekend terwijl er meerderen uit dezelfde tijd stammende bomen in Borgele aan te wijzen zijn;
14. Inspreker ziet graag dat er nader wordt ingegaan op de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen en de werking van magneetvelden.
15. Binnen de bestemming Agrarisch-Kwekerij is opgenomen dat de bouwhoogte bij een

kwakerij niet meer dan 5 meter mag bedragen. Gevraagd wordt om toe te lichten waarom hier 5 meter wordt gehanteerd, aangezien op de locatie een hoogte van 5 meter fors wordt gevonden gelet op de ligging nabij de aanliggende wijk.

**Beantwoording:**

- 1. Het nieuwe bestemmingsplan Borgele is conserverend van aard. Dit wil zeggen dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Omdat het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1984 en in deze tijd meer behoefte is gebleken aan woonoppervlakte met bijbehorende gebouwen is een geringe uitbreiding van bouwmogelijkheden opgenomen. Bestemmingsplannen gaan mee met de tijd en een geringe uitbreiding van bouwmogelijkheden horen daarbij. Omdat de bouwmogelijkheden niet fors worden uitgebreid is de rechtszekerheid in optiek van de gemeente niet in het geding.*
- 2. Aan de vorm en inhoud van nieuwe bestemmingsplannen zijn onder de Wet ruimtelijke ordening regels verbonden. Deze regels zijn verwoord in de "Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen" (SVBP 2008). In verband hiermee zijn onder meer de benamingen van bestemmingen landelijk uniform vastgelegd. Bovenstaande heeft tot gevolg dat de naamgeving van bestemmingen ten opzichte van het vigerende plan zijn veranderd.*
- 3. Het begrip zorgwoning is inderdaad niet gedefinieerd in het voorontwerpbestemmingsplan. Een begripsbepaling van zorgwoning zal in het ontwerpbestemming worden opgenomen.*
- 4. Er is niet bewust gekozen om de bestemming van de gronden gelegen aan Het Vlier te wijzigen. In het vigerende bestemmingsplan hebben de bedoelde gronden een groenbestemming. In het ontwerpbestemmingsplan zullen de bedoelde gronden gelegen aan Het Vlier weer worden bestemd als groen.*
- 5. Fietspaden zijn toegestaan in zowel de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied als Groen. De gemeente stemt er mee in dat de bestemming gewijzigd wordt van Groen naar Verkeer – Verblijfsgebied voor dit pad, omdat het Smokkelpad een belangrijke fietsverbinding met de binnenstad is.*
- 6. Met betrekking tot de reactie over het Vlierpad wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1 punt 1.*
- 7. Met betrekking tot de reactie over het Vlierpad wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1 punt 1.*
- 8. De gronden tussen de Voorhorst en het Etty Hillesum lyceum behoren tot het lyceum. Daarom is hier gekozen voor voortzetting van de bestemming Maatschappelijk. Bebouwing is hier op zeer beperkte schaal mogelijk (zie artikel 11.2.3 en 11.3.1 van de planregels).*
- 9. In theorie zou de bebouwing op de sportvelden kunnen worden gebundeld. Er is redelijkerwijs geen aanleiding om aan te nemen dat dit zal gebeuren. Om enige flexibiliteit te behouden om de gebouwen te situeren op de sportvelden is ervoor gekozen om de situering niet vast te leggen in bouwblokken. Bundeling van de bebouwing waardoor één massief element ontstaat is niet aannemelijk. De voorzieningen i.v.m. de sportvelden zullen altijd zo worden gesitueerd dat er makkelijk gebruik van kan worden gemaakt. Een bundeling van gebouwen op één plek ergens op het sportpark zou niet logisch zijn gelet op de grote afstand van de velden tot de gebouwen. Weliswaar zijn de bebouwingsmogelijkheden verruimd, van een forse uitbreiding kan niet worden gesproken. De oppervlakte van de thans aanwezige bebouwing bestrijkt al meer dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.*
- 10. De intensiteit en het aantal speelplekken en jongerenontmoetingsplekken is vastgelegd in het gemeentelijke beleid (speelbeleidsplan 'Kiezen voor kwaliteit' en adviesnota 'te*

gek, een eigen plek'). Het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid is niet nodig, omdat enerzijds de gronden waarop deze functies gerealiseerd worden in eigendom van de gemeente zijn en anderzijds de eisen voor het type functie en de locatie moeten voldoen aan het gemeentelijke beleid.

11. De begripsbepaling "ondergeschikte bouwonderdelen" is naar mening van de gemeente voldoende duidelijk.
12. De maximale bouwhoogte voor nutsvoorzieningen is volgens de basisbestemming Bedrijf – Nutsvoorziening maximaal 3 meter. De ontheffingsmogelijkheden uit de bestemming Groen , Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied worden hierop aangepast.
13. Criteria voor het opnemen van een groeiplaats zijn het versterken van de stedenbouwkundige / landschapskundige structuur. Slechts een beperkt aantal groeiplaatsen van bomen komt hiervoor in aanmerking. In 2009 zijn alle bijzonder beschermwaardige bomen geïnventariseerd. Hiervoor zijn vaste criteria gebruikt. Indien bovengenoemde bomen voldoen aan de criteria, zullen ze op de lijst bijzonder beschermwaardige bomen komen. Bijzonder beschermwaardige bomen genieten extra bescherming in de nieuwe bomenverordening.
14. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Hierop gelet wordt dan ook niet nader ingegaan op de werking van magneetvelden. De gemeente heeft besloten om geen specifieke zone te laten berekenen, om te bepalen of het plangebied binnen een magneetveld hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu T$ ) is gelegen.
15. De maximale bouwhoogte van 5 meter voor gebouwen op het terrein van de kwekerij is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De hoogte is stedenbouwkundig acceptabel. In vergelijking, vrijstaande bijgebouwen bij een woning mogen eveneens 5 meter hoog worden.

Conclusie:

het begrip zorgwoning zal worden opgenomen in het bestemmingsplan Borgele. Het Smokkelpad krijgt de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied in plaats van Groen. De ontheffingsmogelijkheid voor de realisatie van een nutsvoorziening binnen de bestemming Groen, Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied wordt aangepast in die zin dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

### 23. Samenvatting reactie:

1. Inspreker stelt dat het Vlierpad wordt wegbestemd en vraagt dit te heroverwegen en de afweging te motiveren. Het Vlierpad fungeert als een belangrijk openbaar pad dat voor velen dagelijkse wandelroute is;
2. Inspreker stelt dat er een groot deel van de bestemming "Sportterrein" op het perceel van Etty Hillesum is gewijzigd van de bestemming "Sportterrein" in de bestemming "Groen". Hierbij ontbreekt een toelichting;
3. Inspreker stelt dat de gevolgen van de opwaardering van de sportterreinen nergens worden benoemd;
4. Inspreker stelt dat het onjuist is te stellen dat standaardiseringsregels geen betrekking hebben op de inhoud van het bestemmingsplan. Door de regels te standaardiseren worden bestemmingen ruimer en wordt er meer flexibiliteit gecreëerd voor de invulling van de bestemming van de gronden. Dit resulteert in een grotere beleidsvrijheid van de gemeente maar voor de burger een grotere rechtsonzekerheid;
5. Inspreker geeft aan dat er in het voorontwerpbestemmingsplan Borgele slecht twee bomen zijn aangewezen als beschermwaardige bomen, terwijl er op meerdere plaatsen in Borgele soortgelijke bomen staan die niet als beschermwaardige boom op de plankaart zijn aangegeven;

6. Inspreker vraagt wat het begrip “stedelijke hoofdgroenstructuur” betekent voor het groen dat zich daarin bevindt.

*Beantwoording:*

1. Voor beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie nummer 1 onder punt 1.
2. Een deel van het gebied achter de Bredenhorst heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Groen. Deze bestemming past bij het huidige gebruik van dit gebied als onder andere hondenuitlaatgebied.
3. In het bestemmingsplan Borgele is voor het gebied achter de Bredenhorst hoofdzakelijk de bestaande situatie overgenomen. Ook dezelfde maatvoering is aangehouden voor wat betreft de bebouwing. Nieuw is de mogelijkheid om bijvoorbeeld fysiotherapie of kinderopvang (in combinatie met sportactiviteiten) in de aan sport gerelateerde gebouwen toe te staan.
4. Deze flexibiliteit staat de gemeente toe in elk nieuw bestemmingsplan bij deze bestemming. Hiervoor moeten burgemeester en wethouders wel ontheffing verlenen. De standaardiseringsregels hebben in die zin geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan dat gemeenten in principe vrij zijn voor wat betreft de invulling qua inhoud van het bestemmingsplan. De standaardiseringsregels stellen slechts regels aan de verschijningsvorm van het bestemmingsplan.
5. Voor beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie nummer 13 onder punt 1.
6. Dit groen vormt de ruggegraat van de groenstructuur op stadsniveau. Dit groen is zeer belangrijk voor de stad. Dit groen mag bijvoorbeeld niet uitgegeven worden.

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

**24. Samenvatting reactie:**

1. Inspreker verzoekt om de garageboxen aan de Arendshorst zodanig te bestemmen dat er mogelijkheden zijn voor zowel berging van persoonlijke goederen als (bedrijfsmatige)stalling van motorvoertuigen; opslag t.b.v. internetwinkel en gebruik t.b.v. kantoor aan huis.
2. Daarnaast vraagt inspreker een mogelijkheid te creëren om:
  - op het voorterrein aangrenzend aan de garageboxen erfafscheidingen te mogen oprichten ten einde verschillende vormen van overlast te kunnen voorkomen;
  - een gedeeltelijke tuin aan te mogen leggen voor de garages;
  - na eventuele verbouw van de woning de garages en voorterrein te combineren met de woning en de bijbehorende tuin;
  - een stuk grond van de gemeente te kopen of te ruilen om zo meer handelbare erfafscheidingen te verkrijgen.
3. Ook vraagt inspreker toestemming om vanuit de woning een verbinding te maken met één of meerdere garageboxen (middels een deur), een uitbreiding van de woning te mogen realiseren richting garageboxen en een woonbestemming te geven aan het voorterrein met de mogelijkheid de huidige garageboxen voorlopig te handhaven.

*Beantwoording:*

*Inspreker verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan op het gebied van de garageboxen. Aanpassing en samenvoeging van garageboxen (met een woning) ligt niet in de lijn van het beleid van de gemeente. Stedenbouwkundig gezien is dit ongewenst, omdat het de structuur van de wijk aantast. Één van de kenmerken van Borgele is functiescheiding. De garageboxen zijn primair bedoeld voor het stallen van motorvoertuigen. Andere functies dan het stallen van auto's etc. hebben tevens een ongewenst effect op de parkeerdruk in de wijk. Het toestaan van de door inspreker gewenste functies past dus niet binnen de structuur van de wijk.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## 7.4 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. De provincie Overijssel komt niet voor in onderstaande lijst. Vooroverleg met de provincie vindt alleen plaats als sprake is van provinciaal belang. Dit plan betreft de actualisering van de bestaande situatie.

Het plan is toegestuurd aan:

- Ministerie Economische Zaken
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat
- Directoraat -Generaal Rijkswaterstaat
- N.V. Nederlandse Gasunie
- PTT Telecom Netwerkdiensten
- Vitens Overijssel
- Veiligheidsregio IJsselland
- Brandweer en Hulpverleningsdienst
- Het Oversticht
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Vrouwen adviescommissie voor de woningbouw

Op het voorontwerpbestemmingsplan is een aantal reacties ingediend op basis van het vooroverleg met de diverse instanties. Dit vooroverleg is verplicht op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze reacties worden hieronder samengevat en beantwoord.

De ingediende reacties zijn afkomstig van:

1. Stichting VAC Deventer, Postbus 283, 7400 AG Deventer
2. Waterschap Groot Salland, postbus 60, 8000 AB Zwolle
3. Gasunie, postbus 19, 9700 MA Groningen
4. ProRail, Postbus 503, 8000 AM Zwolle
5. Veiligheidsregio IJsselland, postbus 1453, 8001 BL Zwolle
6. Brandweer en hulpverleningsdienst, postbus 5000, 7400 GC Deventer
7. VROM Inspectie, Postbus 136, 6800 AC Arnhem
8. Het Oversticht, postbus 531, 8000 AM Zwolle
9. Vitens, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad

## 1. Stichting VAC Deventer, Postbus 283, 7400 AG Deventer

Samenvatting reactie:

1. Stichting VAC Deventer doet een voorstel voor een tekstuele aanpassing in de toelichting met betrekking tot parkeren om het mogelijk te maken om aan een hogere parkeernorm te kunnen voldoen.
2. Verder vraagt inspreker aan welke maatregelen gedacht wordt om in de oude bestaande wijken met een overschot aan portiekflats veroudering en verpaupering te voorkomen. Inspreker vraagt welke maatregelen er worden genomen om in het bestemmingsplan Borgele te bevorderen dat er in de toekomst voldoende levensloopbestendige woningen zijn verdeeld over de wijk.
3. Tot slot vraagt inspreker of er rekening wordt gehouden met een kindlint in de langzaam verkeer route naar de toekomstige ligging van de scholen en voorzieningen.

*Beantwoording:*

1. *Het is gewenst om de parkeerbehoefte vast te leggen om parkeerproblemen te voorkomen. Er mogen uiteraard meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan zijn voorgeschreven. De gemeente ziet geen reden om de toelichting op dit punt te wijzigen.*
2. *Het bestemmingsplan Borgele is een actualiseringsplan. Dit betekent dat alleen de huidige bebouwing en geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Aan het verzoek in punt 2 kan daarom niet worden voldaan. Dit is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk herontwikkelingsplannen zijn. Door de gemeente Deventer wordt op dit moment een Masterplan voor het centrumgebied van Borgele opgesteld. Omdat de kaders bij het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet helder zijn, is deze herontwikkeling niet meegenomen. Indien nodig, zal hiervoor te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.*
3. *Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om een kindlint in aan te geven, al hoeft het bestemmingsplan een kindlint zeker niet uit te sluiten.*

Conclusie:

de inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## 2. Waterschap Groot Salland, postbus 60, 8000 AB Zwolle

Samenvatting reactie:

1. Waterschap Groot Salland verzoekt om paragraaf 5.5.6. "Afvalwater" zo te wijzigen zodat alle schone verharde oppervlakten worden afgekoppeld van de riolering.
2. Daarnaast stelt Waterschap Groot Salland dat de leidingen waarover in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken niet zijn aangegeven op de plankaart.

*Beantwoording:*

1. *Paragraaf 5.5.6 is op dit punt aangepast.*
2. *De relevante leidingen zijn inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft de hoogspanningsleiding en gasleiding. In het plangebied lopen geen relevante waterleidingen die opgenomen dienen te worden op de plankaart.*

Conclusie:

paragraaf 5.5.6 wordt aangepast op punt 1. De hoogspannings- en gasleiding zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

### **3. Gasunie, postbus 19, 9700 MA Groningen**

Samenvatting reactie:

Gasunie merkt op dat in paragraaf 5.3.5.2. wordt aangegeven dat er een risicocontour van 20 meter vanuit de leiding is gelegen. De  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour is niet aan de orde. In dit geval is sprake van een minimale afstand van bouwwerken tot een Hogedruk Transportleiding (HTL) leiding 5 meter en tot een Regionale Transportleiding (RTL) 4 meter. Gasunie constateert dat de leiding N-551-68-KR-001 niet als zodanig is geprojecteerd op de verbeelding. Gasunie vraagt deze leiding middels een dubbelbestemming op te nemen en een belemmerende strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding aan te houden.

*Beantwoording:*

*De gasleiding is met de bijbehorende belemmerende strook opgenomen op de verbeelding.*

Conclusie:

de bestaande gasleiding is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

### **4. ProRail, Postbus 503, 8000 AM Zwolle**

Samenvatting reactie:

Er zijn vanuit ProRail geen opmerkingen over het bestemmingsplan.

### **5. Veiligheidsregio IJsselland, postbus 1453, 8001 BL Zwolle**

Samenvatting reactie:

1. Veiligheidsregio IJsselland verzoekt om het gasdruk meet- en regelstation aan De Otter op te nemen als risicobron.
2. Daarnaast wordt verzocht om de definitie van het groepsrisico in paragraaf 5.3.5.1. aan te passen. Hierbij is de term "slachtoffer" niet goed gekozen en wordt verzocht een tekstuele aanpassing te doen waarbij de tekst zo wordt gewijzigd dat er duidelijk wordt dat het gaat om de kans dat een groep personen komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen.
3. Verder wordt verzocht om:
  - a. middels een duidelijke plaatsbepaling exacter aan te geven waar het segment 12 van de hogedrukaardgasbuisleiding ligt;
  - b. uitleg en invulling te geven aan de toetsing en verantwoording van het groepsrisico;
  - c. aan te passen dat er 15 objecten in het toetsingsgebied spoor liggen;
  - d. de stelling dat de nu geldende vervoersprognose voor de toekomst voor gevaarlijke stoffen is vastgesteld op 0 te onderbouwen en het effectgebied van de hogedrukaardgasbuisleidingen verder toe te lichten en te onderschrijven.



*Beantwoording:*

1. *Op de plankaart is het gasdrukmeet- en regelstation aangegeven met de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening. Binnen de risicocontour van 25 meter rondom het hogedrukinlaatgedeelte van gasdrukmeet- en regelstation dat zich in het westelijke gebouw bevindt, liggen de voornoemde bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening en de bestemmingen Groen, Tuin en Verkeer - Verblijfsgebied. Door deze bestemmingen zijn er geen (geprojecteerd) kwetsbare bestemmingen binnen de contour aanwezig. Het beoogde doel, het ruimtelijk inpassen van de risicobron, zodat er geen saneringssituaties kunnen ontstaan is daarmee gewaarborgd. Het aanvullend bestemmen als risicobron is ons inziens dan ook niet nodig. Het gasdruk meet- en regelstation is met contour aangegeven op de verbeelding en in de planregels onder de dubbelbestemming Leiding – Gas.*
2. *De tekst in paragraaf 5.3.5.1 is aangepast op dit punt.*
3. *Beantwoording 3:*
  - a. *De inzichten over de plaatsgebonden risicocontouren van de hogedrukaardgasbuisleidingen zijn inmiddels gewijzigd. De meest recente plaatsgebonden risicocontouren zijn weergegeven op de Risicokaart. Voor de contouren verwijst de NV Nederlandse Gasunie dan ook naar deze openbare kaart. De hogedrukaardgasbuisleidingen in de directe omgeving van het plangebied, waaronder segment 12 bezitten geen  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour. De hogedrukaardgasbuisleidingen liggen in hoofdzaak buiten de plankaart. De ligging van segment 12 is dan ook niet op de plankaart aangegeven. Uitsluitend de aansluiting aan de noordzijde van het gasdrukmeet- en regelstation ligt binnen het plangebied. Deze ontbreekt op de plankaart en in het ontwerp bestemmingsplan op de plankaart aangegeven. De gegevens betreffende de ligging van de hogedrukaardgasbuisleidingen ten behoeve van de scenario-analyse zullen aan de regionale brandweer worden toegestuurd.*
  - b. *Zoals de brief van de Veiligheidsregio is aangegeven, is er hier sprake van een conserverend bestemmingsplan. De reeds gerealiseerde ruimtelijke ontwikkeling die in dit plan is meegenomen, het appartementencomplex gelegen aan de hoek Havezatelaan - Boxbergerweg, ligt ruimschoots buiten de invloedsgebieden van de hogedrukaardgasbuisleidingen en het spoor. Er is dus sprake van een ongewijzigd groepsrisico. Het groepsrisico hoeft juridisch gezien niet verantwoord te worden. Er is voor gekozen om de verantwoording van het groepsrisico toch in een wat beperkte vorm op te nemen onder paragraaf 5.3.5 van het bestemmingsplan. Deze verantwoordingsplicht komt mede met het advies van de regionale brandweer tot stand. Bij dit voorontwerp was dit advies nog niet beschikbaar. De paragraaf 5.3.5 is gewijzigd aan de hand van het advies van de Veiligheidsregio.*
  - c. *Binnen de toetsingszone van 200 meter vanaf het spoor liggen meerdere (meer dan 15) (beperkt) kwetsbare objecten. De tekst van paragraaf 5.3.5. wordt daarop aangepast.*
  - d. *Vooropgesteld wordt dat de vervoersprognoses gebruikt moeten worden voor het doorrekenen van nieuwe ruimtelijke plannen. Dat is in dit conserverende bestemmingsplan niet aan de orde. In de vervoersprognose voor het baanvak Deventer – Zwolle uit het jaar 2003 zijn de te vervoeren aantallen gevaarlijke stoffen op 0 wagons gesteld. In de nieuwe vervoersprognose uit 2007 voor het jaar 2020 is voor dit baanvak de prognose van 500 wagons met brandbare vloeistoffen op jaarbasis opgenomen. De vervoersprognose 2007 wordt als invoer gebruikt voor het Basisnet spoor dat naar verwachting in 2010 in de in de tweede kamer wordt vastgesteld. Na vaststelling van het Basisnet spoor is pas bekend wat de hoogte van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van dit baanvak zal zijn. De rekenmethodiek die bij de voorbereiding van het Basisnet spoor wordt gebruikt wijkt namelijk sterk af van de nu geldende rekenmethodiek. Het doorrekenen van het*

*plaatsgebonden risico en het groepsrisico op basis van de vervoersprognose 2007 met de nu geldende rekenmethodiek levert rekenresultaten op die op korte termijn weer achterhaald zijn. Zonder te rekenen kan met deze lage aantallen bij dit type stof al wel worden voorspeld dat de berekende risico's zeer laag zullen zijn. De druk, diameter en de beschrijving van het invloedsgebied van de hogedrukaardgasbuisleidingen wordt in paragraaf 5.3.5 van de toelichting opgenomen.*

Conclusie:

de gasleiding en het meet- en regelstation is op de verbeelding aangegeven. De tekst in paragraaf 5.3.5.1 en 5.3.5.2 is aangepast.

## **6. Brandweer en hulpverleningsdienst, postbus 5000, 7400 GC Deventer**

Samenvatting reactie:

Inspreker onderschrijft de punten uit de reactie van de Veiligheidsregio IJsselland.

*Beantwoording:*

*Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.5.*

Conclusie:

de tekst in paragraaf 5.3.5.1 is aangepast.

## **7. VROM Inspectie, Postbus 136, 6800 AC Arnhem**

Samenvatting reactie:

1. VROM stelt dat in (en rond) het plangebied een hogedruk aardgasbuisleiding is gelegen. Uit de toelichting blijkt niet of het groepsrisico onder of boven de oriëntatiewaarde ligt. VROM verzoekt het bestemmingsplan op dit punt te verduidelijken en eventuele consequenties in het plan te laten doorwerken.
2. Verder wordt opgemerkt dat een aantal dubbelbestemmingen, waaronder "Leiding- gas" alsmede de zakelijke rechtsstrook van de buisleiding niet op de verbeelding zijn weergegeven.

*Beantwoording:*

1. *Zie beantwoording punt 2.2.5 sub 3.*
2. *De dubbelbestemming Leiding – Gas en Leiding Hoogspanningsverbinding worden aangegeven op de verbeelding.*

Conclusie:

de twee dubbelbestemmingen worden aangegeven op de verbeelding.

## 8. Het Oversticht, postbus 531, 8000 AM Zwolle

Samenvatting reactie:

Het Oversticht geeft aan geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan. Het Oversticht adviseert om de leesbaarheid van het plan te verhogen door een kaart toe te voegen met daarop de archeologische terreinen en verwachtingen, zoals aangegeven in de tekst en op de plankaart. Daarnaast is op de plankaart soms moeilijk te achterhalen welke aanduiding een bepaald gebied betreft. Geadviseerd wordt met name de aanduiding WR-AW beter aan te geven en te begrenzen.

*Beantwoording:*

*In paragraaf 5.2.1.3 is een overzicht van archeologische verwachtingen in Borgele weergegeven. De planregels en verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit is een wettelijke regeling waar alle bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Hier kan de gemeente niet van afwijken.*

Conclusie:

in paragraaf 5.2.1.3 is een kaart met archeologische verwachtingen in Borgele opgenomen.

## 9. Vitens, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad

Samenvatting reactie:

1. Vitens geeft aan dat is gebleken dat de in het plangebied aanwezige bijzondere infrastructuur van Vitens niet is opgenomen. Vitens verzoekt de aanwezige leidingen met een dubbelbestemming op te nemen in het plan. Hierbij merkt Vitens op dat de volgende uitgangspunten van belang zijn:
  - a. De leidingstrook dient buiten de rijbaan geprojecteerd te worden;
  - b. In de leidingstroken mogen geen ontgravingen of ophogingen worden gemaakt;
  - c. Als de strook verhardt wordt, mag er alleen geen elementen verharding worden toegepast;
  - d. Binnen 2,5 meter uit het hart van de leiding mag geen diepwortelende beplanting aangebracht worden;
  - e. De rooilijn van de bebouwing moet minimaal 5 meter uit het hart van de leiding liggen;
  - f. Binnen 5 meter uit het hart van de leiding mogen geen grond- en of graafwerkzaamheden worden verricht anders dan met voorkennis aan het waterbedrijf;
  - g. Het geniet de voorkeur de voorschriften te ondersteunen met een aanlegvergunning, waarbij de leidingbeheerder als adviseur optreedt.

*Beantwoording:*

1. *De gemeente heeft contact opgenomen met Vitens. Gebleken is dat er geen relevante waterinfrastructuur in het plangebied aanwezig is.*

Conclusie:

deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Borgele, van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D112-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 *aanbouw:*

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

#### 1.4 *aanduiding:*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 *Algemene wet bestuursrecht:*

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.7            *bebouwing:***

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

**1.8            *bebouwingspercentage:***

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

**1.9            *Bed and Breakfast-voorziening:***

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

**1.10          *bedrijfswoning:***

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

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

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

**1.12          *bestemmingsgrens:***

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13          *bestemmingsvlak:***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



**1.14** **bijgebouw:**

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

**1.15** **bouwen:**

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

**1.16** **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17** **bouwperceel:**

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

**1.18** **bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.19** **bouwvlak:**

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

**1.20** **bouwwerk:**

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

**1.21** **dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.22 detailhandel:**

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

**1.23 dienstverlening:**

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

**1.24 erf:**

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

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 hoofdgebouw:**

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

**1.27 kantoor:**

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

**1.28 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

**1.29 ontheffing:**

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.30 overkapping:**

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

**1.31 peil:**

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

**1.32 prostitutie:**

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

**1.33 seksinrichting:**

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

**1.34 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

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

**1.35 Staat van horeca-activiteiten**

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

**1.36            uitbouw:**

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

**1.37            voorgevel:**

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

**1.38            weg:**

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

**1.39            *Wet ruimtelijke ordening:***

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

**1.40            wijziging:**

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

**1.41            woning:**

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

**1.42            *Woningwet:***

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

**1.43 woongebouw:**

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

**1.44 woonwagenstandplaats:**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (zoals bedoeld in artikel 1 onder h van de Woningwet);

**1.45 woonwagen**

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst (zoals bedoeld in artikel 1 onder e van de Woningwet);

**1.46 zorginstelling:**

een instelling waarvan de bewoners voortdurende verzorging of verpleging nodig hebben.

**1.47 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 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

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

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

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

**2.8**

***de hoogte van een windturbine:***

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





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Kwekerij

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kwekerijen;

met de daarbij behorende

- b. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

#### 3.2 *Bouwregels*

##### 3.2.1 *Algemeen*

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

##### 3.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan bedragen dan 5 m;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 50.

##### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw 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;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m.

#### 3.3 *Ontheffing van de bouwregels*

##### 3.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder a en toestaan 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 ontheffing 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.

**3.3.3**            *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 4 Agrarisch met waarden**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsvoering;
- b. het behoud en de versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarden;

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor het behoud, beheer, herstel of ter verbetering van de in artikel 4.1 sub b genoemde waarden en functies, zoals terreinafscheidingen, schuilgelegenheden voor vee e.d. met een maximale bouwhoogte van 1,5 m.

### **4.3 Aanlegvergunning**

#### **4.3.1 Aanlegvergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in 4.3.2 is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven en ophogen;
- b. het vergroten of verkleinen van bestaande plassen, kolken, meertjes of sloten, of het dempen van sloten;
- c. het verharden of afgraven van de gronden ten behoeve van de opslag van (kuil)voer.

#### **4.3.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was.

#### **4.3.3 Toepassingsvoorwaarden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 5 Bedrijf**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend een garagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'ga';
- b. uitsluitend een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatsen van de aanduiding 'vm';

met de daarbij behorende

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

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

- a. op de tot 'Bedrijf' 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 binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

#### **5.2.3 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 zijnde, buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 5.2.3 onder a mag de bouwhoogte ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overkapping' niet meer dan 5 m zijn.
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m;

### **5.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **5.3.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.3 onder a en toestaan 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 ontheffing 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.

**5.3.3** *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

**5.4** ***Specifieke gebruiksregels***

**5.4.1** *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan;

## **Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- b. terreinen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

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

#### **6.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen tenzij een maximaal bebouwingspercentage is aangeduid.

#### **6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

## Artikel 7 Centrum

### 7.1 *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 29.2;
- 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 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;

met de daarbij behorende

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

### 7.2 *Bouwregels*

#### 7.2.1 *Algemeen*

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

#### 7.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan bedragen dan is aangeduid;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het bebouwingspercentage mag maximaal 100 bedragen.

#### 7.2.3 *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.

### **7.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **7.3.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

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

#### **7.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

#### **7.3.3 Procedure**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.



## Artikel 8 Gemengd

### 8.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in gestapelde vorm;
- b. voorzieningen ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimten en kantoren ondergeschikt aan de woonfunctie;

en de daarbij behorende

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

### 8.2 *Bouwregels*

#### 8.2.1 *Algemeen*

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

#### 8.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

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

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

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

### **8.3            *Ontheffing van de bouwregels***

#### **8.3.1           *Bevoegdheid***

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

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

#### **8.3.2           *Toepassingsvoorwaarden***

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

#### **8.3.3           *Procedure***

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 9.4.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 9.3.1.

### 9.2 *Bouwregels*

#### 9.2.1 *Algemeen*

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

#### 9.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw 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 m<sup>2</sup> bedragen.

### 9.3 *Ontheffing van de bouwregels*

#### 9.3.1 *Ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

**9.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

**9.3.3** *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

**9.4** ***Ontheffing van de gebruiksregels***

**9.4.1** *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 9.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

**9.4.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

**9.4.3** *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 10    Kantoor**

### **10.1            Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

en de daarbij behorende

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

### **10.2            Bouwregels**

#### **10.2.1        Algemeen**

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

#### **10.2.2        Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer dan bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer dan 100 bedragen.

#### **10.2.3        Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

### **10.3            Ontheffing van de bouwregels**

#### **10.3.1        Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

10.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige artikel genoemde ontheffingen 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.

10.3.3 *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Artikel 11 Maatschappelijk

### 11.1 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;

en de daarbij behorende

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

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

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

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het maximale bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangeduid het 100 mag bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde in lid a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### **11.3            *Ontheffing van de bouwregels***

#### **11.3.1            *Bevoegdheid***

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 11.2.3 onder c en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

#### **11.3.2            *Toepassingsvoorwaarden***

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

#### **11.3.3            *Procedure***

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.



## Artikel 12 Sport

### 12.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. kinderopvang met gebruik van sportfaciliteiten, mits ontheffing is verleend als bedoeld in artikel 12.3;
- c. medische en/of therapeutische praktijken die gerelateerd zijn aan sportactiviteiten, mits ontheffing is verleend als bedoeld in artikel 12.3;

met de daarbij behorende

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

### 12.2 **Bouwregels**

#### 12.2.1 *Algemeen*

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

#### 12.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak is maximaal 4%;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;

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

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

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

### 12.3 **Ontheffing van de gebruiksregels**

#### 12.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in

- a. artikel 12.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang;
- b. artikel 12.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van medische en/of therapeutische praktijken.

**12.3.2**            *Toepassingsregels*

De in het vorige artikel genoemde ontheffing 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.

**12.3.3**            *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Artikel 13 Tuin

### 13.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bebouwing in de vorm van een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, mits ontheffing als bedoeld in artikel 13.3.1 onder a is verleend;
- c. bebouwing in de vorm van overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 13.3.1 onder b is verleend.

### 13.2 *Bouwregels*

#### 13.2.1 *Algemeen*

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

#### 13.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen.

### 13.3 *Ontheffing van de bouwregels*

#### 13.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 13.2 en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  1. de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 13.2 en toestaan dat binnen de Wro-zone - ontheffingsgebied een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 2,25 m bedraagt;
  2. de oppvlakte niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. het bijgebouw uitsluitend binnen 4,5 m van de naar de westzijde gelegen begrenzing van de gronden mag worden gebouwd.

- c. artikel 13.2.2 en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd met dien verstande dat:
  - 1. de overkapping ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
  - 2. de goot-en bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  - 3. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

**13.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 13.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

**13.3.3** *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

**13.4** ***Ontheffing van de gebruiksregels***

**13.4.1** *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 13.1 onder a en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van verkeersvoorzieningen.

**13.4.2** *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

**13.4.3** *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Artikel 14 Verkeer

### 14.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 14.3.1;
- h. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages.

### 14.2 *Bouwregels*

#### 14.2.1 *Algemeen*

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

#### 14.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

#### 14.2.3 *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.

### **14.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **14.3.1 Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **14.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

#### **14.3.3 Procedure**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **14.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

### 15.1 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 ontheffing is verleend met toepassing van artikel 15.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemeen

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

#### 15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

#### 15.2.3 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.

### **15.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **15.3.1 Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **15.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

#### **15.3.3 Procedure**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **15.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.



## Artikel 16 Water

### 16.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- b. oeverstroken;
- c. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemalen;

met de daarbij behorende

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

### 16.2 *Bouwregels*

#### 16.2.1 *Algemeen*

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

#### 16.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

## Artikel 17 Wonen

### 17.1 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 aan huis conform het gestelde in artikel 29.2;
- b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 17.4.1 is verleend;

met de daarbij behorende

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

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Algemeen

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

#### 17.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag 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 goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- e. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20<sup>0</sup> en niet meer dan 60<sup>0</sup> mag bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde in lid e mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte.

### 17.2.3 *Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. vrijstaande bijgebouwen liggen minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;

### 17.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 1 m mag bedragen.

## 17.3 **Ontheffing van de bouwregels**

### 17.3.1 *Bevoegdheid*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in: artikel 17.2.2 onder a en toestaan 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 17.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw met 2 m wordt verhoogd;
- c. artikel 17.2.3 en toestaan 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 m<sup>2</sup> bedraagt en de goot- en bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- d. artikel 17.2.3 onder f en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

**17.3.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffingen 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.

**17.3.3** *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

**17.4** ***Ontheffing van de gebruiksregels***

**17.4.1** *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 17.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

**17.4.2** *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

**17.4.3** *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 18 Wonen - Garageboxen**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. garageboxen ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen;

en de daarbij behorende

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

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Algemeen*

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

#### *18.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders is aangeduid.

#### *18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- 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.

### **18.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *18.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel;
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c. een werkplaats.

## **Artikel 19 Wonen - Gestapeld**

### **19.1 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 29.2;
- b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 19.4.1 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.

### **19.2 Bouwregels**

#### **19.2.1 Algemeen**

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

#### **19.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan is aangeduid;

#### **19.2.3 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 bouwvlak mag niet meer dan 1 m mag bedragen.

### **19.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **19.3.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 19.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

**19.3.2**            *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

**19.3.3**            *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

**19.4**                ***Ontheffing van de gebruiksregels***

**19.4.1**            *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 19.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

**19.4.2**            *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

**19.4.3**            *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 20 Wonen - Zorgwoning**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "Wonen - Zorgwoning" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen, al dan niet in gestapelde vorm;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimten en kantoren;
- c. groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken, water en speelvoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en of fietspaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### **20.2 Bouwregels**

#### **20.2.1 Algemeen**

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

#### **20.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

#### **20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.

### **20.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **20.3.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 20.2.3 onder a en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.



20.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

20.3.3 *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Artikel 21 Wonen - Woonwagenstandplaats

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagenstandplaatsen;

en de daarbij behorende

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

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Wonen - Woonwagenstandplaats' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is ten hoogste het aantal woonwagenstandplaatsen toegestaan zoals is aangeduid;
- c. het totale bebouwingspercentage maximaal 35% bedraagt per bestemmingsvlak.

#### 21.2.2 Woonwagen

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. per woonwagenstandplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;

#### 21.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag per woonwagenstandplaats niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.

## **21.3 Specifieke gebruiksregels**

### **21.3.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- b. de plaatsing van caravans;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf.

## **21.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### **21.4.1 Wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. maximaal 1 woning is toegestaan;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw respectievelijk 6 en 10 meter bedraagt, mits:
  - 1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
  - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - straat- en bebouwingsbeeld;
    - de verkeersveiligheid;
    - de milieusituatie;
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - de parkeersituatie;
    - de sociale veiligheid.

## **Artikel 22 Leiding - Gas**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een gasleiding;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

### **22.2 Bouwregels**

#### *22.2.1 Algemeen*

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

### **22.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *22.3.1 Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.2.1 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### *22.3.2 Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 22.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien:

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

#### *22.3.3 Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **22.4**            **Aanlegvergunning**

### **22.4.1**            *Aanlegvergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in 22.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

### **22.4.2**            *Uitzonderingen*

Het in artikel 22.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

### **22.4.3**            *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

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

## Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 23.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. een hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

### 23.2 *Bouwregels*

#### 23.2.1 *Algemeen*

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

### 23.3 *Ontheffing van de bouwregels*

#### 23.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 23.2.1 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### 23.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 23.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien:

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

#### 23.3.3 *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **23.4**            **Aanlegvergunning**

### **23.4.1**            *Aanlegvergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in Uitzonderingen, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

### **23.4.2**            *Uitzonderingen*

Het in 23.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

### **23.4.3**            *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

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

## **Artikel 24 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### **24.2 Bouwregels**

#### **24.2.1 Archeologisch rapport**

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, voor een bouwwerk of bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 24.1 verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### **24.2.2 Koppelen voorwaarden**

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting, om voorafgaand aan de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **24.3 Aanlegvergunning**

#### **24.3.1 Aanlegvergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 24.1 over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;



- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;
- 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. Dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

#### 24.3.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 24.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### 24.3.3 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 24.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 24.3.4 *Koppelen voorwaarden*

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting, om voorafgaand aan de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **24.4** *Wijzigingsbevoegdheid*

### *24.4.1* *wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, 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.

### *24.4.2* *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 25 Waarde - Archeologisch waardevol gebied**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

### **25.2 Bouwregels**

#### *25.2.1 Algemeen*

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

### **25.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *25.3.1 Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 25.2.1 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### *25.3.2 Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 25.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien:

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

#### *25.3.3 Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **25.4 Aanlegvergunning**

#### *25.4.1 Aanlegvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 25.1 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;
- 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. Dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

#### 25.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 25.4.1 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 relictten aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is verleend;
- e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingvergunning.

#### 25.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 25.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 25.4.4 *Koppelen voorwaarden*

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting, om voorafgaand aan de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

**25.5** ***Wijzigingsbevoegdheid***

**25.5.1** *Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, 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.

**25.5.2** *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 26 Waarde - Groeiplaats boom**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de bescherming en het behoud van bomen (of locaties waar deze wenselijk zijn) die beeld- en sfeerbepalend zijn.

### **26.2 Aanlegvergunning**

#### **26.2.1 Aanlegvergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in 26.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

#### **26.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 26.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

#### **26.2.3 Toepassingsvoorwaarden**

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 27    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 28 Algemene bouwregels**

### **28.1 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.

### **28.2 Regels bouwverordening**

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing 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. laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### **28.3 Parkeren**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend:
  1. indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van het betreffende bouwplan op het eigen terrein in de parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in artikel 2.5.30 en bijlage 14 van de gemeentelijke bouwverordening.



## Artikel 29 Algemene gebruiksregels

### 29.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, 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, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

### 29.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

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

## Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

### 30.1 *Milieuzone - waterwingebied*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' mag, onverminderd het overigens in deze regels bepaalde omtrent het bouwen en ander gebruik, het bouwen en ander gebruik uitsluitend geschieden met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betreffende waterwingebied omtrent de daarbij betrokken belangen van de waterwinning;
- b. indien het onder a bedoelde advies daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeesters en wethouders, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, nadere eisen stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken, uitsluitend ter voorkoming van onevenredige aantasting van de belangen van de waterwinning.

## **Artikel 31 Algemene ontheffingsregels**

### **31.1 Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

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

### **31.2 Procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 32 Algemene wijzigingsregels**

### **32.1 Bevoegdheid**

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

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

### **32.2 Procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 33 Overgangsrecht

#### 33.1 *Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken*

##### 33.1.1 *Algemeen*

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

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd of
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 33.1.2 *Ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 33.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 33.1.1 met maximaal 10%.

##### 33.1.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 33.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

##### 33.1.4 *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

#### 33.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

##### 33.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van het in werking treden van dit plan, mag worden voortgezet.

##### 33.2.2 *Verbod verandering gebruik*

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

**33.2.3**            *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.

**33.2.4**            *Uitzondering*

Het bepaalde in 33.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

**Artikel 34 Slotregel**

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





## **Bijlagen**



## **Bijlage 1 Staat van beroep en bedrijf aan huis**



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

