

## **Centraal gebied Rivierenwijk**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Algemeen	7
1.2      Ligging plangebied	7
1.3      Geldende bestemmingsplannen	9
1.4      Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1      De ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie	11
2.2      Toekomstige situatie	13
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>19</b>
3.1      Inleiding	19
3.2      Europees- en rijksbeleid	19
3.3      Provinciaal en (boven)regionaal beleid	19
3.4      Gemeentelijk beleid	23
<b>Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden</b>	<b>37</b>
4.1      Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	37
4.2      Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	38
4.3      Milieu-aspecten	40
4.4      Leidingen en kabels	53
4.5      Waterhuishouding	53
4.6      Verkeer en parkeren	57
4.7      Sociale veiligheid	58
<b>Hoofdstuk 5      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>61</b>
5.1      Inleiding	61
5.2      RO Standaarden 2012	61
5.3      Planopzet	61
5.4      Handhaving	67
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>69</b>
6.1      Inleiding	69
6.2      Economische uitvoerbaarheid	69
6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
6.4      Feitelijke en juridische uitvoerbaarheid	70
<b>Planregels</b>	<b>73</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>	<b>75</b>
Artikel 1      Begrippen	75

Artikel 2	Wijze van meten	82
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>83</b>
Artikel 3	Centrum	83
Artikel 4	Groen	85
Artikel 5	Maatschappelijk	87
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	89
Artikel 7	Water	91
Artikel 8	Woongebied	92
Artikel 9	Woongebied - Uit te werken	95
Artikel 10	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	97
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>101</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	101
Artikel 12	Algemene bouwregels	102
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	103
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	105
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	106
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	107
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>109</b>
Artikel 17	Overgangsrecht	109
Artikel 18	Slotregel	111
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>113</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	<b>113</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van horeca-activiteiten</b>	<b>115</b>



# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

De gemeente Deventer en woningcorporatie Rentreë werken samen aan de herstructurering van de Rivierenwijk. Daarmee willen zij de leefbaarheid en de wijkverbindingen verbeteren. Nadat in 2009 eerdere plannen onhaalbaar bleken, is de samenwerking in 2010 opnieuw opgestart. De gedeelde overtuiging was en is: "De Rivierenwijk verdient beter, en daar gaan we vaart achter zetten."

Voorliggend bestemmingsplan betreft een groot deel van de Rivierenwijk. Het doel van dit bestemmingsplan is dat de herstructurering van de wijk wordt mogelijk gemaakt.

De herstructurering bestaat uit de sloop van circa 390 woningen en de nieuwbouw van ongeveer 350 woningen. Hiervan zullen ongeveer 90 meergezinswoningen zijn en de rest eengezinswoningen.

Naast de bouw van woningen zal ook het Deltaplein onderdeel zijn van de herstructurering. Op het Deltaplein wordt met name ingezet op renovatie en verbetering van de bestaande voorzieningen. De bestaande supermarkt zal worden uitgebreid. Boven de supermarkt worden circa 25 tot 30 appartementen gerealiseerd.

Tevens heeft de Oase, gevestigd aan de Grevelingenstraat 1, plannen om het pand uit te breiden.

Om deze ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld ex artikel 3.1 van de wet ruimtelijke ordening (Wro). In het plangebied zijn op dit moment meerdere bestemmingsplannen vigerend. De ontwikkeling van de nieuwe wijk is binnen dit planologische kader niet mogelijk.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de wijk zoals is opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Rivierenwijk. Getracht is toch een ruim opgezet bestemmingsplan te maken waardoor eventuele ontwikkelingen in de toekomst mogelijk blijven.

Ingevolge het bepaalde in artikel 1.1 lid 1 sub a van de Crisis- en herstelwet is afdeling 2 van deze wet van toepassing op bestemmingsplannen die betrekking hebben op de herstructurering van woon- en werkgebieden. Dit brengt onder meer met zich mee dat:

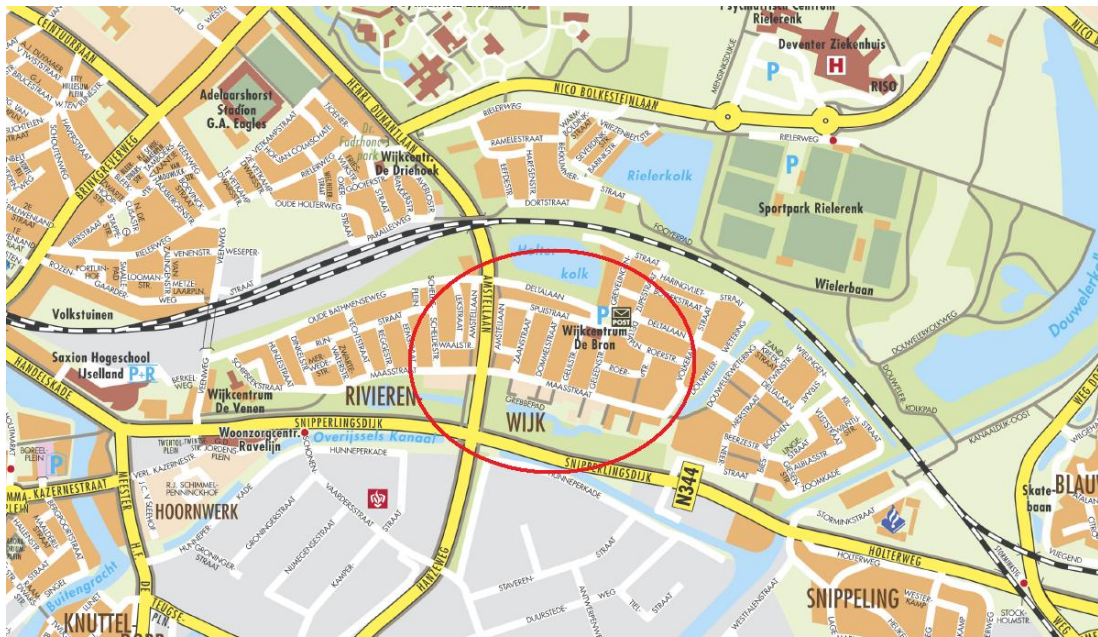
- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een termijn van zes maanden heeft voor het doen van een uitspraak op een beroep;
- dat het beroepsschrift, op straffe van niet-ontvankelijkheid, meteen de gronden van beroep moet bevatten (het indienen van een pro forma beroepsschrift is niet mogelijk);
- dat de gemeente nadat zij zich heeft vergewist van een zorgvuldige totstandkoming van de onderzoeken (van deskundige adviesbureaus) die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan, uit mag gaan van de juistheid van deze onderzoeken.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

Deze fase van de herstructurering betreft het grootste deel van het middengebied van de Rivierenwijk.

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



ligging plangebied "Centraal gebied Rivierenwijk"

### 1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Centraal gebied Rivierenwijk" ligt in het centrale deel van de Rivierenwijk. Aan de westkant van de Amstellaan worden op twee plaatsen nieuwe woningen gepland, ten zuiden van de Oude Bathmenseweg en ten zuiden van de Maasstraat.

Aan de oostzijde van de Amstellaan wordt het gebied tussen de huidige Zaanstraat en de achterzijde van de Geleenstraat heringericht als woonwijk. Binnen de begrenzing valt ook het Deltaplein en de voormalige Deltaschoollocatie, het Deltaveld.

De begrenzing van het plangebied "Centraal gebied Rivierenwijk" is in de volgende figuur weergegeven.





Begrenzing plangebied "Centraal gebied Rivierenwijk"

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Rivierenwijk en Snippeling, vastgesteld op 15 september 2010 en onherroepelijk geworden op 16 december 2010.
- 'Partiële herziening geluidzone industrielawaai Bergweide', vastgesteld op 18 april 2012 en onherroepelijk geworden op 28 juni 2012;
- Amstellaan e.o., vastgesteld op 6 juni 2012 en onherroepelijk geworden op 1 november 2012;
- 'Actualisatie overige bestemmingsplannen', vastgesteld op 10 oktober 2012 en onherroepelijk geworden op 6 december 2012.

Het beoogde plan is in strijd met deze vigerende bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen hebben de voormalige bebouwing als zodanig bestemd. De nieuwe stedenbouwkundige opzet past niet binnen deze bestemmingsplannen.

### 1.4 Leeswijzer

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



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 De ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De aanleg van de Snipperlingsdijk in de 14e eeuw heeft er toe geleid dat ten noorden van deze dijk gewoond kon worden. Hiervoor was dit bijna niet mogelijk, omdat het gebied onder invloed van de IJssel stond en daardoor regelmatig onder water liep.

De totale Rivierenwijk is gebouwd tussen de jaren twintig en zeventig van de twintigste eeuw. De wijk is een weerspiegeling van de heersende gedachten over hoe er gewoond moest worden in verschillende periodes. De wijk is hierdoor te onderscheiden in drie gebieden met een eigen karakter.

Het meest westelijke deel van de Rivierenwijk is gebouwd tussen 1920 en 1940. Vlak na de Tweede Wereldoorlog werden veel woningen gebouwd voor werknemers uit Oost Groningen, die naar Deventer werden gehaald door een fittingfabriek (Nefit). De Rivierenbuurt-oost, tussen de Amstellaan en de Deltabuurt gelegen, is een van de 'wederopbouwgebieden' van Deventer. Dit gebiedstype duidt op de wijken welke in de periode 1945-1965 gebouwd zijn. Het is een periode van vernieuwing door het toepassen van nieuwe materialen en werkwijzen. Het stedenbouwkundig ontwerp kenmerkt zich door nieuwe verkavelingspatronen, een nieuwe wijkopbouw en een steeds belangrijkere rol van het verkeer. Het patroon is eenvoudig en de woningen zijn gebouwd in rijtjes. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen de voor- en zijgevel. Dit middendeel van de wijk is het deel dat in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen en wordt geherstructureerd. Het meest oostelijke deel van de Rivierenwijk is afgerond in de jaren '70 van de vorige eeuw.



Luchtfoto Rivierenwijk uit 2005: Er is nog niks gesloopt in het kader van de herstructurering.

### 2.1.2 **Huidige situatie**

De Rivierenwijk heeft een betrekkelijk geïsoleerde ligging, ondanks de nabijheid van het stadscentrum en de aanwezigheid van hoofdontsluitingswegen. Aan de noordzijde vormt het spoor een barrière. Ruimtelijk gezien is de Amstellaan de grens tussen twee te onderscheiden gebieden. Aan de westkant van deze hoofdontsluitingsweg kenmerkt de wijk zich door met name laagbouw in de vorm van rij- en duplexwoningen en weinig openbaar groen. Aan de oostkant van de wijk wisselden hoogbouw (portiekflats) en laagbouw (rijwoningen) elkaar af. Inmiddels zijn vele portiekflats reeds gesloopt. Het winkelgebied ligt redelijk centraal in het oostelijk deel van de wijk.

#### *Het wonen*

De Rivierenwijk is gebouwd volgens planningsprincipes uit verschillende tijdsperiodes in de twintigste eeuw. Het westelijk deel van deze wijk is begin 1900-1930 gerealiseerd in de eerste "schil" buiten de grachten van de oude stad. Na de Tweede Wereldoorlog werd de wijk verder uitgebreid. Hierbij werd het principe van herhaalde stempelpatronen gebruikt. Ook het uitgangspunt om verschillende functies te scheiden is in die periode doorgevoerd. Een belangrijk verschil met het bestaande, oudere deel van de wijk is de dichtheid. Na de Tweede Wereldoorlog moesten op korte termijn veel mensen gehuisvest worden. Dit heeft geleid tot een groot aantal portiekflats, afgewisseld met laagbouw in de vorm van rijwoningen.

Inmiddels zijn, in aanloop van de herstructurering, al diverse woningen en portiekflats gesloopt.

#### *Voorzieningen*

In de huidige situatie zijn de voorzieningen, met name de detailhandel, in de Rivierenwijk enigszins geconcentreerd aan of nabij het Deltaplein. In de rest van de wijk komen hier en der enkele solitaire voorzieningen voor. Een kleine clustering van voorzieningen was te vinden op de hoek Amstellaan / Maasstraat-oost.

Maatschappelijke voorzieningen in de wijk zijn de Rivierenwijkschool, nu nog gevestigd aan de Schipbeekstraat en de Merwedestraat. Tevens zijn er twee activiteitencentra en een wijk- en speeltuinvereniging.

De Rivierenwijk wordt gekenmerkt door groen rondom flatgebouwen en relatief grootschalig groen direct rondom de wijk. Het Venenpark, het groen rond de Douwelerwetering en het groen rond de Holterkolk zijn buurtgroen en opgenomen in de stedelijke groenstructuur als belangrijke groene geleding van de stad.

De Rivierenwijk wordt omgeven door belangrijke verkeersaders. In het noorden ligt de spoorlijn Deventer-Almelo, in het zuiden de Snipperlingsdijk en de wijk wordt doorkruist door de Amstellaan. Om de twee wijkdelen te verbinden is het project Amstellaan inmiddels in uitvoering. Na de realisatie van dit project zal de Deltalaan met de Oude Bathmenseweg in verbinding staan middels een brug en zal het Venenpark oost verbonden zijn met het Venenpark west door een onderdoorgang onder de Amstellaan. De Amstellaan is daarmee niet langer een obstakel tussen de twee wijkdelen.



Luchtfoto Rivierenwijk begin 2013: Al diverse woningen zijn gesloopt in het kader van de herstructurering.

## 2.2 Toekomstige situatie

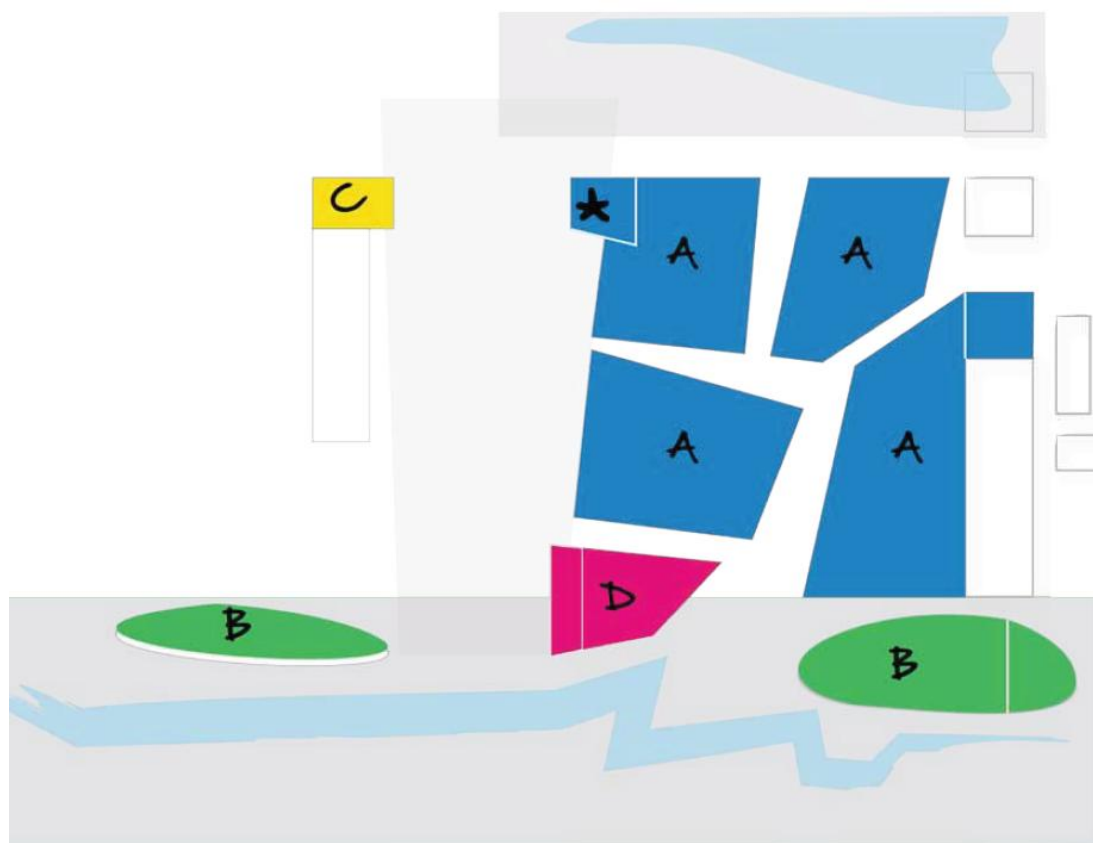
De herstructurering bestaat uit een aantal projecten, deze worden hieronder beschreven.

### 2.2.1 Woningbouw centraal gebied

In het centrale gebied, inclusief het Deltaveld, worden ongeveer 350 nieuwe woningen gebouwd. Dit 'hart van de wijk' zal gaan bestaan ongelijkvormige woonblokken. In de parkzone is ruimte voor wonen in het groen. Bij de wijkentrees komen bijzondere accenten die de wijk 'karakter' geven.

Bij het ontwerpen van de verschillende bouwvelden is flexibiliteit een belangrijk ontwerp motief geweest. Het ontwerp geeft vooral aanwijzingen op het niveau van de wijk en het blok, en zorgt daarmee voor herkenbare eenheid. Op het niveau van het kavel en de woning is veel vrijheid gelaten. Dat laat ruimte voor eigen initiatief, voor voortschrijdend inzicht en voor gefaseerde ontwikkeling.

De vorm van de bouwvelden komt voort uit een streven naar variatie en diversiteit. De geometrische blokkenvorm van de bouwvelden in het hart van de wijk zorgt voor een nieuwe maat en schaal. De bouwvelden in de zuidelijke parkzone hebben een organische, ronde vorm die het omliggende park in haar waarde laat.



De bouwvelden uit het Stedenbouwkundig plan (A = de Scherven, B = de Parkeilanden, C = de Hoeklocatie, D = het Kindcentrum)

A - de scherven: Binnen de bouwvelden aan de oostkant van de Amstellaan zal sprake zijn van een wisselende oriëntatie. Dat houdt in dat de woningen op alle windrichtingen georiënteerd kunnen worden. er is veel programmavrijheid. De uitgangstypologie is de grondgebonden woning met tuin. Een variatie in typologieën wordt hier echter gestimuleerd. Een hoogteaccent zal de wijkentree ter plaatse van de Amstellaan markeren. Een volledig gesloten bouwveld is geen vereiste.

B - de parkeilanden: Binnen deze woonvelden zullen de woningen worden opgericht binnen het park. De exacte invulling van de woonvelden zal in een uit te werken bestemmingsplan nader uitgewerkt worden.

C - de hoeklocatie: Deze locatie is een kleine invullingslocatie die georiënteerd zal zijn op de Oude Bathmanseweg. Het zal aansluiten op de bestaande rijwoningen in de rest van de staat. Het parkeren voor deze woningen zal aan de overzijde van de Oude Bathmanseweg opgelost worden.

D - het kindcentrum: Deze voorziening is opgenomen in het stedenbouwkundig plan, maar valt buiten de begrenzing van onderhavig bestemmingsplan. Voor het Kindcentrum is op 27 maart 2013 een bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

### 2.2.2 Deltaschoollocatie, het Deltaveld

De ontwikkeling van de voormalige Deltaschoollocatie is opgedeeld in twee fasen.

De eerste fase is, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, planologisch geregeld door middel van een projectuitvoeringsbesluit. Dit besluit is genomen op 26 april 2013. Op het Deltaveld worden 54

eengezinswoningen gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd in de vorm van zeven blokken aaneengebouwde woningen. De woningen hebben allen een achtertuin. De meest zuidelijke woningen en het blok aan de oostkant hebben ook een voortuin, de overige blokken kennen een smallere strook aan de voorzijde van de woning die bijvoorbeeld kan worden ingericht als 'Delftse stoep'.

Bij de inrichting van het Deltaveld is ook aandacht besteed aan de openbare ruimte. De woningen hebben geen parkeerplaats op eigen terrein, waardoor een groot deel van de openbare ruimte is ingericht als parkeerterrein. Tussen de noordelijke en de zuidelijke woonblokken is een zone gelegen die in wordt gericht als groengebied.



Impressie van de te realiseren woningen op het Deltaveld

De tweede fase betreft het oprichten van circa 25 tot 30 appartementen. De appartementen worden gebouwd boven de uitbreiding van de supermarkt aan het Deltaplein (zie paragraaf 2.2.3).

### **2.2.3 Deltaplein met maatschappelijke voorzieningen en detailhandel**

Het Deltaplein is het winkelcentrum in het hart van Rivierenwijk. Met de in gang gezette wijkvernieuwing, wordt ook voor het Deltaplein de blik gericht op de toekomst en is het tijd om het gebied nieuw leven in te blazen. De ambitie voor het Deltaplein is het vormen van het winkelhart voor dagelijkse boodschappen, het centrum voor zorg en welzijn en een plein voor activiteiten, handel en ontmoeting.

Op het Deltaplein wordt de bestaande supermarkt uitgebreid. Deze uitbreiding van detailhandel is mogelijk omdat de detailhandel aan de Maasstraat verdwijnt. Naast de supermarkt blijft er ruimte voor een aantal detailhandelszaken met een aanvullend assortiment.

Het Deltaplein en directe omgeving is een goede locatie voor voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Het kan fungeren als centrum voor de woonservicezone. Rondom het Deltaplein kunnen mensen zich vestigen, die aangewezen zijn op deze voorzieningen. In de directe omgeving kunnen zorgwoningen worden gerealiseerd. De voorzieningen, die in aanmerking komen voor nieuw- of hervestiging aan of nabij het Deltaplein zijn:

- een gezondheidsvoorziening (in combinatie met het servicepunt van de apotheek)

- de wijkwinkel: informatie op het gebied van wonen, zorg en welzijn
- een huis van de wijk

Een vernieuwde wijk vraagt om een vernieuwd centrum voor wijkactiviteiten. Een huis van de wijk is een ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, nieuwe initiatieven kunnen starten, cursussen kunnen geven of er aan deelnemen, een flexibele werkplek vinden of kunnen experimenteren met bijvoorbeeld marktactiviteiten, ruilbeurs of een werkplaats. De bedoeling is dat gebruikers er zelf vorm en inhoud aan geven. In het huis neemt de keuken een centrale plaats in. Deze keuken kan worden gebruikt als horecavoorziening, opleidingsplek voor jongeren, de keuken voor het seniorencafé, voor een muziekcafé, bereidingsplaats voor maaltijden voor mensen in de wijk.

Er is behoefte aan ontmoeting en levendigheid op het plein. Jongeren hebben, naast de informele hangplekken, een podium nodig. Maar ook andere bevolkingsgroepen zien het centrum als een plek waar veel samenkomt. Daarom is het idee opgevat om meer ruimte te bieden aan (handels-) activiteiten op het plein. Door herinrichting kan het plein aantrekkelijker worden en kunnen er meer activiteiten georganiseerd worden, zoals bijvoorbeeld een markt en ruimte voor losse verkoop.

#### **2.2.4 De Oase**

In de Oase, aan de Grevelingenstraat 1, is de Filadelfiegemeente (pinkstergemeente) Deventer gevestigd. Deze instelling heeft plannen om het gebouw uit te breiden. Deze uitbreiding is nodig om de activiteiten die de pinkstergemeente onderneemt in de toekomst te kunnen blijven uitoefenen. Het gaat hierbij om activiteiten behorend bij de religieuze functie van het gebouw.

#### **2.2.5 Openbare ruimte**

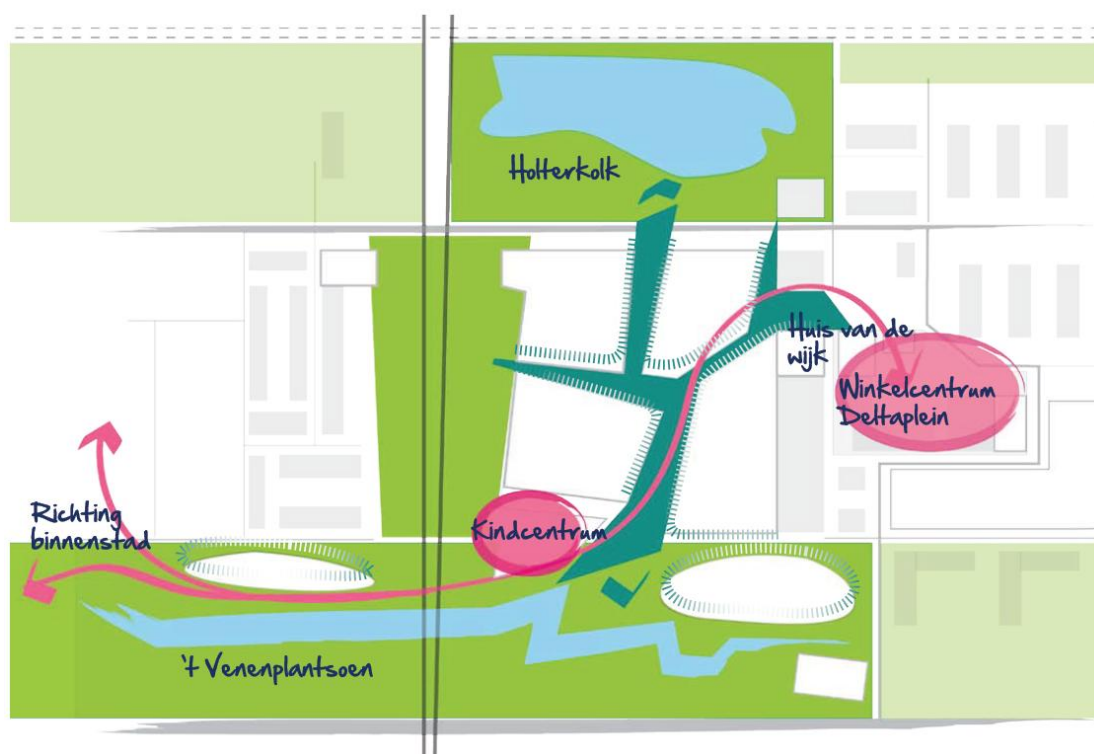
Ontmoeten en spelen is onlosmakelijk verbonden met het leven in de Rivierenwijk. Dat is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp van de wijk. Auto's worden met korte routes in en uit de wijk geleid, en domineren het straatbeeld niet. Voetgangers krijgen de ruimte om op hun eigen tempo door de wijk te bewegen. Routes voor snel en langzaam verkeer zijn gescheiden, en de ruim opgezette profielen maken de straat zowel verkeers- als verblijfsruimte.

##### **2.2.5.1 Kindlint**

Het kindlint vormt de belangrijkste verbinding tussen Rivierenwijk west en oost voor voetganger en fiets. Bij de Amstellaan zorgt een viaduct voor een veilige kruising. Hier loopt het lint langs het water van het Venenpark. Ook verbindt het de belangrijkste voorzieningen in de wijk; de nieuwe school, wijkvoorzieningen en het winkelcentrum Deltaplein.

Een nieuwe groene hoofdstructuur verbindt daarom de randen tot een groene basislaag die maat geeft aan de bouwvelden en de routes die de wijk ontsluiten. De zachte overgangen tussen privé en openbaar maken het groen in de wijk onderdeel van het dagelijks leven voor de voordeur. En door het hart van de wijk loopt een ontspannen looproute die de belangrijkste wijkvoorzieningen met elkaar verbindt, als een corridor voor spelen en ontmoeten.





Het kindlint

### 2.2.5.2 Groenvoorzieningen

De Rivierenwijk is van oorsprong een wijk waarin veel groen aanwezig was. In de planvorming is daarom veel aandacht besteed aan het aspect 'groen'.

Er is een nieuwe groene hoofdstructuur ontworpen. Er zullen zachte overgangen tussen privé en openbaar zijn, wat het groen in de wijk onderdeel maakt van het dagelijks leven voor de voordeur. Door het hart van de wijk loopt het kindlint, de ontspannen looproute die de belangrijkste wijkvoorzieningen met elkaar verbindt, als een corridor voor spelen en ontmoeten. Deze nieuwe, brede groenverbindingen zorgen voor een verbinding tussen de Holterkolk, de groene rand van de Amstellaan en het Venenpark.

Het Venenpark vervult een bijzondere en waardevolle rol in de wijk. Het biedt plek aan een onderscheidend woonmilieu, maar houdt door de brede entree naar het hart van de wijk echt haar functie als openbaar park.

In het ontwerp van de buitenruimten is ook aandacht geweest voor het aspect duurzaamheid. Meer groen in de wijk zorgt voor betere afwatering en een goede opvang van piekbelasting van hemelwater. Het gaat hierbij om relatief grote, aaneengesloten groene zones. Het aantal groene restruimtes ("snippergroen") is minimaal. De verscheidenheid in groene zones biedt kansen voor verschillen in dynamiek, variëteit in dieren en planten en mate van natuurlijk beheer. De bestaande hoogteverschillen in het gebied zijn overgenomen in het ontwerp en worden o.a. gebruikt voor afwatering. De geluids- en windluwe delen in de wijk zorgen voor een prettig verblijfsklimaat. Getracht wordt om het bestaande groen en de boomgroepen zoveel mogelijk te behouden. Deze zorgen voor koelte in warme zomers. De erfafscheidingen en waterdoorlatende privéstrook worden onderdeel van een uniform ontwerpconcept voor de wijk.

### 2.2.6 **Beeldkwaliteit**

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw zijn de belangrijkste ruimtelijk, functionele randvoorwaarden voor bouwen vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan Rivierenwijk.

Niet alle aspecten zijn echter vastgelegd. Er zijn geen randvoorwaarden voorgeschreven voor kavelbreedtes en kaveldieptes, welke woningtypes waar moeten komen of hoe de vorm van parkeren op het binnenterrein georganiseerd wordt.

Daarom zijn er regels en aanbevelingen voor beeldkwaliteit ontwikkeld. Hiermee wordt de samenhang binnen de bouwvelden en daarmee de samenhang binnen de wijk geborgd. Een herkenbare nieuwe Rivierenwijk, met een eigen identiteit, waar men nu en in de toekomst graag wil wonen, is het beoogde resultaat.

De beeldkwaliteitsregels sluiten aan op de pijlers van het stedenbouwkundig plan: wonen en leven in een flexibele en gevarieerde wijk, met ruimte voor veilig spelen en ontmoeten, in een groene setting. Dit vertaalt zich in een aantal pijlers voor beeldkwaliteit:

- Familie door een groene woonomgeving: Iedere woning mag er anders uitzien, maar één ding hebben alle woningen gemeen: een groene woonomgeving. Zo vormt alle bebouwing, in wat voor architectuur en materialisatie dan ook, toch één groot geheel.
- Geleidelijke en kwalitatieve overgangen: De groene woonomgeving is een verlengstuk van de woning. En bij wonen in Rivierenwijk hoort ook een voortuin. Dit vraagt aandacht voor de begrenzing van de woning aan de prachtige groenstructuren. De regels sturen op kwalitatieve overgangen van privé naar openbaar.
- Flexibiliteit en diversiteit: Het plan laat ruimte voor verschillende woningtypologieën en legt de posities hiervan niet vast (op de hoogteaccenten na). Het laat ruimte voor initiatief voor zowel projectmatige bouw als voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Daarmee is op voorhand niet vastgelegd wat waar gaat komen. Wel is het de ambitie om niet teveel van hetzelfde nieuw te bouwen en Rivierenwijk ook te verrijken met woningtypes die er nu nog niet in de wijk zijn. De beeldkwaliteitsregels stimuleren dit door te sturen op een gevarieerd straatbeeld en de toepassing van meerdere typologieën en woonsegmenten binnen de bouwvelden.
- Levendige en veilige wijk: Voortuinen dragen al bij aan een levendige wijk, maar ook de bebouwing gaat een wisselwerking aan met de openbare ruimte. Om de interactie tussen wonen en de straat zoveel mogelijk te borgen, wordt er met de regels voor beeldkwaliteit gestreefd naar een wijk zonder blinde gevels en dode plinten.
- Architectuur en materialisatie: Wat materialisatie en architectuurbeeld betreft, is er één belangrijke waarde waar de Rivierenwijkers zich over hebben uitgesproken: De nieuwe Rivierenwijk mag modern zijn, maar ingetogen, passend bij de rest van de wijk. Deze waarde wordt als aanbeveling voor beeldkwaliteit meegegeven. Er worden verder geen eisen met betrekking tot materialisatie en architectuur vastgelegd.

In het stedenbouwkundig plan worden de spelregels verder per type bouwveld uitgewerkt.

Voor de ontwikkeling van het gebied zal geen apart beeldkwaliteitplan worden opgesteld. De Welstandscommissie zal toetsen aan de bepalingen in het Stedenbouwkundig plan Rivierenwijk en op basis van de Welstandsnota 2012.

## 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**

Bij dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, zoals de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

#### 3.2.1    **Aandachtswijk**

De 40 wijken van Vogelaar betreft een lijst van 40 van de 140 Nederlandse aandachtswijken die op 22 maart 2007 door toenmalige Minister Ella Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie bekend zijn gemaakt. Voor deze wijken werden voor de zittingsperiode van het kabinet-Balkenende IV extra investeringen voorzien om de stapeling van sociale, fysieke en economische problemen die zich daar voordoen te bestrijden. In de 40 geselecteerde aandachtswijken blijft de kwaliteit van de leefomgeving sterk achter bij die van andere wijken.

De Rivierenwijk is aangemerkt als aandachtswijk. In 2008 tekende Deventer als eerste Nederlandse stad het Charter Deventer Rivierenwijk. Dit is een overeenkomst tussen het Rijk en de gemeente over de gezamenlijke ambities en wat beide partijen doen om deze ambities te realiseren. Dit is mogelijk door de goede samenwerking tussen de gemeente en corporatie.

De gemeente en Woonstichting Rentree hebben voor de periode 2008-2011 een overeenkomst gesloten over de uitvoering van het wijkactieplan Rivierenwijk. Het belangrijkste doel is de herstructurering van de wijk te combineren met een betere sociale positie van de bewoners. Maatschappelijk integratie is het neven doel: de meerderheid van de wijkbevolking is van buitenlandse afkomst. Daarnaast is er aandacht voor de leefbaarheid van de leefomgeving, meer veiligheid en betere voorzieningen.

In 2010 is het afsprakenkader 2010-2015 door de gemeente en Woonstichting Rentree geaccordeerd.

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

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

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

### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

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

- **Generieke beleidskeuzes**

De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Deze ontwikkeling is betreft de herstructurering van de Rivierenwijk. Het betreft inbreiding van woningbouw. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de SER-ladder.

- **Beleidsambities**

De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus, breed spectrum woon- werk en mixmilieus', met als aanduiding 'woonwijk'.

- **Gebiedskkenmerken**

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskkenmerkencatalogus de volgende gebiedskkenmerken:

natuurlijke laag: het plangebied ligt binnen de natuurlijke laag van dekzandvlakte en ruggen. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken. En daarnaast de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden dragen bij aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen. De Rivierenwijk kent feitelijk geen zichtbaar reliëf. Het gebied heeft dan ook niet de visuele kenmerken van een dekzandvlakte.

laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied ligt binnen 'bebouwing'. Op deze locatie zijn geen kenmerken vanuit het agrarisch cultuurlandschap opgenomen.

stedelijke laag: het plangebied wordt deels aangeduid als 'bebouwingsschil 1900 - 1955' en grotendeels als 'woonwijken 1955 – nu'. De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.

Het herstructureren van de naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog zouden hierbij hun eigen karakter moeten behouden. Bij de ontwikkeling zal rekening gehouden moeten worden met behoud van collectieve ruimte tussen de bouwblokken.

De nieuwe bebouwing moet zich voegen in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar kan als onderdeel daarvan wel herkenbaar zijn. De groenstructuur moet onderdeel zijn van het wijkontwerp.

Bij het ontwerp is veel aandacht besteed aan het karakter van de wijk. Zie hiervoor het Stedenbouwkundig plan Rivierenwijk.

lust- en leisurelaag: in het plangebied zijn geen onderdelen uit de lust- en leisurelaag aanwezig.

#### *Conclusie voor het plangebied*

Het plan past binnen de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

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

De Omgevingsverordening (vastgesteld in juli 2009) is opgesteld om doorwerking van de Omgevingsvisie te garanderen. Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

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

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

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

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of primair watergebied.

Het plangebied ligt binnen een dijkkring, Dijkkring 53 Salland. Dit is een gebied met risico op overstroming. Voor het plangebied geldt dat er weinig urgentie is om beschermende maatregelen te nemen aangezien het gebied langzaam en minder diep onder zal lopen. Wel is aandacht besteed aan een overstromingsrisico, zie hiervoor paragraaf 4.5.11 Overstromingsrisico.

Ook ligt het plangebied in de 'boringsvrije zone Deventer-Ceintuurbaan en Zutphenseweg' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte).

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening.

### **3.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Groot Salland (2009)**

Het waterbeheer 2010-2015 van waterschap Groot Salland geeft aan hoe het waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen.

Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de KRWdoelen staan de komende jaren centraal, dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing

#### *Conclusie*

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

### **3.3.4 Nota Rioleringsbeleid (2007)**

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

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

#### *Conclusie*

In het de waterparagraaf wordt ook aandacht besteed aan het rioleringsstelsel, zie paragraaf 4.5 Waterhuishouding.

### **3.3.5 Prestatieafspraken Wonen (2012)**

In januari 2010 zijn Prestatieafspraken tussen de gemeente Deventer en provincie Overijssel afgesloten voor de periode 2010 tot 2015. Met de midterm review van juni 2012 zijn deze geactualiseerd en ondertekend.

De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de provincie ten aanzien van het woonbeleid. De gemeente en de provincie hanteren dit afspraken-kader als een werkdocument waarin de gewenste resultaten zijn vastgelegd voor het wonen in de gemeente Deventer

Met betrekking tot de binnenstedelijke vernieuwing en het woningbouwprogramma is in de afspraken opgenomen dat er op basis van provinciaal beleid (en de Primos prognose 2011) tot 2020 een toename van circa 18.500 huishoudens in de regio West Overijssel wordt verwacht. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is bouwen voor de lokale behoefte, het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en ruimtelijke kwaliteit.

Als gevolg van de situatie op de woningmarkt worden naar verwachting voor de periode 2010 t/m 2014 minder woningen in West-Overijssel gerealiseerd dan afgesproken met gemeenten. De oorspronkelijk afspraak voor de periode 2010 t/m 2014 om netto 2250 woningen toe te voegen, blijkt voor de komende periode niet actueel te zijn.

De nieuwe afspraak sluit aan bij de verwachte huishoudensontwikkeling en het gebleken bouwtempo. Dit betekent dat Deventer tot 2022 een harde bestemmingsplancapaciteit heeft van maximaal 6050 woningen. Voor de periode van de prestatieafspraken richt Deventer zich op het realiseren van netto 1250 woningen. Indien er een stijgende lijn in de productie optreedt en daarmee de herijkte afspraak niet blijkt te stroken de actuele situatie op de woningmarkt dan treden de provincie en gemeente in overleg over het aanpassen van de afspraak.

De harde bestemmingsplancapaciteit sluit aan bij de verwachte groei van de woningvoorraad (lokale behoefte). Uitgangspunt hierbij is 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. Voorwaarde voor nieuwe bestemmingsplancapaciteit is een vastgestelde woonvisie waarover buurgemeenten en de provincie hebben ingestemd. De provincie zal de haar ter beschikking staande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening inzetten om te voorkomen dat deze capaciteit wordt overschreden.

#### *Conclusie*

In onderhavig bestemmingsplan wordt de capaciteit aan woningbouw niet vergroot. Het aantal woningen blijft per saldo gelijk. Met het herstructureren wordt er voldaan aan de SER-ladder.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

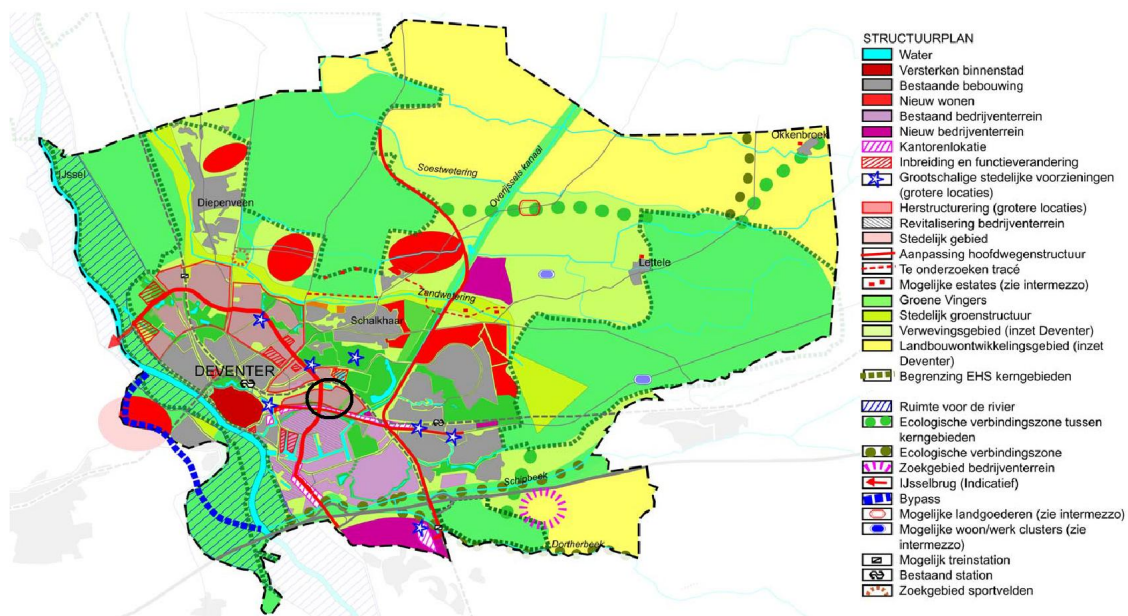
### **3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

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 ruimtelijke procedure.

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

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



Structuurplan Deventer 2025 (plangebied is in zwart omcirkeld)

### Conclusie

De Rivierenwijk is in het Structuurplan aangeduid als herstructureringsgebied. Het ontwikkelen van het plan past binnen de kaders die het Structuurplan biedt.

### 3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

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

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste



maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

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

#### *Conclusie*

Voor het uitvoeren van de ontwikkeling zal een waterplan worden opgesteld. Hierin wordt opgenomen hoe om wordt gegaan met de afvoer van hemel- en afvalwater. In de waterparagraaf in dit bestemmingsplan is het resultaat van de watertoets opgenomen. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in een waterplan. De ontwikkeling past binnen de kaders die gesteld worden in het gemeentelijk waterbeleid.

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

#### *3.4.3.1 Regelgeving*

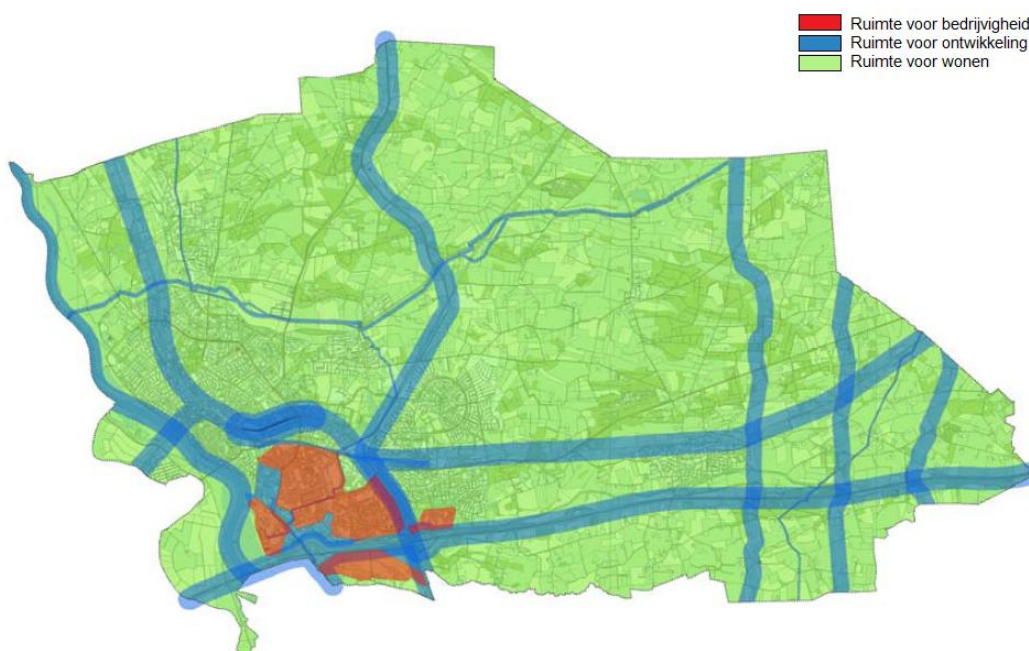
De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen opgenomen in de regelgeving op dit gebied in de vorm van het plaatsgebonden risico, dat is de kans van één op de miljoen jaar op overlijden ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen op een bepaalde plaats, en de zogenaamde "oriënterende waarde" van het groepsrisico, de kans op overlijden van een groep mensen ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij geldt, hoe groter de groep, hoe kleiner de kans mag zijn dat dit ongeval kan plaatsvinden.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

#### *3.4.3.2 Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid*

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. Onderstaand kaartbeeld laat de ambitieniveaus uit de Omgevingsvisie externe veiligheid zien:

Ambitiekaart uit de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer, 4 juli 2007:



Gebiedgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid

Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt zijn twee ambitieniveaus vastgelegd voor het aspect externe veiligheid. Het betreft de ambitieniveaus “Ruimte voor wonen” en “Ruimte voor ontwikkeling”. Het gebied met het ambitieniveau “Ruimte voor ontwikkeling” betreft voor dit bestemmingsplan een zone van 200 meter langs het doorgaand spoor en 300 meter rondom het emplacement. Het gebied “Ruimte voor wonen” betreft het overige gebied binnen het bestemmingsplan.

De ambitieniveau's zijn samengevat in de onderstaande tabel:

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

*Conclusie*

Met voorgaand beleid is in het onderhavige plangebied rekening gehouden. Voor de ontwikkeling is door HaskoningDHV Nederland B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de risico's naar aanleiding van het spoor en het emplacement. In paragraaf 4.3.5 Externe veiligheid wordt hier nader op ingegaan.

#### **3.4.4 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer**

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

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

Ter voorbereiding op het nieuwe milieubeleid voor de periode 2010-2015 is de Visie Duurzaam Deventer in juni 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor het nieuwe milieuprogramma dat naar verwachting binnenkort wordt vastgesteld. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

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

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

- Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO<sub>2</sub> neutraal gebouwd
- Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger
- Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger
- Openbare verlichting en openbaar vervoer worden CO<sub>2</sub> neutraal
- Fietsverkeer wordt gefaciliteerd
- Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

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

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

#### *Conclusie*

Bij de herstructurering van de Rivierenwijk wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. In paragraaf 4.3.7 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.4.5 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 hieronder);
- 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, sportkantine, 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 wijkvoorzieningscentrum, 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.

#### Conclusie

Bij de herstructurering is verbetering van de sociale structuur in de wijk een van de belangrijkste opgaven. In het plangebied is ook het Huis van de Wijk opgenomen. Deze voorziening is bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn ook maatschappelijke functies toegestaan. In het plangebied is ook de Oase opgenomen, welk gebouw een brede maatschappelijke bestemming heeft. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma.

### **3.4.6 Speelbeleidsplan 'Samen spelen kun je overal' (2010)**

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

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

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

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

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

#### Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling voor de openbare ruimte, vervat in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', biedt voldoende ruimte om de uitvoering van de plannen uit de bovengenoemde adviesnota mogelijk te maken. In het Stedenbouwkundig Plan Rivierenwijk is ook aandacht besteed aan de inrichting openbare ruimte, waaronder het realiseren van speelplekken. Zie ook paragraaf 2.2.5 Openbare ruimte.

#### **3.4.7 Adviesnota Te gek een eigen plek - Informele ontmoetingsplekken voor jongeren (2005)**

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.

#### Conclusie

In dit bestemmingsplan is het binnen de planregels 'Groen' en 'Verkeer en verblijf' mogelijk om ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren, te realiseren.

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

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

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

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

Op basis van de beleidskeuzen in de Woonvisie is het volgende programma in hoofdlijnen voor de periode 2008-2018 vastgelegd:

- Netto nieuwbouw van 4.500 woningen, gemiddeld 450 per jaar, waarvan 150 voor de opvang van vestigers;
- Verkoop van ca. 1.000 sociale huurwoningen;
- Sloop van ruim 1.500 sociale huurwoningen;
- Het terugbouwen van 1.500 sociale huurwoningen in bestaand stedelijk gebied en in uitbreidingsgebieden;
- Vervanging huurwoningen (bij herstructurering): kwantitatief ten minste 1-op-1, en nadruk op de segmenten die in de buurt ontbreken.

De Rivierenwijk wordt in de Woonvisie genoemd als prioriteitwijk. Omdat de ontwikkeling echter al is vastgelegd in uitvoeringsprogramma's wordt in de woonvisie aangegeven dat het bestaande beleid en programma slechts op punten bijgesteld zou moeten worden.

De Rivierenwijk is een wijk waar in de afgelopen en komende jaren veel geïnvesteerd wordt. De aanpak bestaat uit grootschalige vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad, die gekoppeld is aan een sociale aanpak en met een regierol voor de corporatie.

Voor de wijk geldt: zorgdragen voor daadwerkelijke uitvoering van de plannen voor de woningvoorraad, de omgeving en de sociaaleconomische structuur.

In Rivierenwijk wordt gewezen op het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte in combinatie met toename van het aantal woningen in de wijk. Daarnaast is een samenhangend verbeterplan nodig voor de kwaliteit van particulier bezit en die van de directe woonomgeving.

#### *Visie 2008+*

In de Rivierenwijk wordt primair gekozen voor uitvoering van bestaande plannen en projecten. In de visie wordt vastgehouden aan de voorgestelde programmering, waarbij wel enkele aandachtspunten worden genoemd:

- Een deel van het programma bestaat uit dure huurwoningen. Dit is een kwetsbaar segment op deze locatie en zal dus mondjesmaat moeten worden gebouwd. Verdere opvoering van het aandeel

dure huurwoningen is niet passend.

- Voor de kwaliteit van de openbare ruimte bestaat een programma van eisen, dat in het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt. Dat moet de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, ondanks toename van het aantal woningen in de wijk.
- Een aanvullende actie binnen de Rivierenwijk is het samen oppakken door de gemeente en Woonstichting Rentreë van het plan voor de verbetering van particulier woningbezit in de wijk (plan VVE's).

Indicatief programma voor nieuwbouw	Huur		Koop		Totaal
	Sociaal	Vrije markt	Sociaal	Vrije markt	
Eengezins					615
Meergezins					380
Totaal	130 nieuw 440 sloop	255	200	405	990 nieuw 440 sloop

(Aanvullend: renovatie van 100 woningen)

De opgave voor de planontwikkeling is om meer eengezinswoningen te realiseren in plaats van meergezinswoningen. Ook zal een flink aandeel sociale koop hoog tot € 200.000 in de wijk gerealiseerd moeten worden.

#### *Conclusie*

Het totale woningbouwprogramma in het plangebied bestaat uit ongeveer 240 eengezinswoningen en 90 meergezinswoningen. Dit woningaantal is minder dan opgenomen in het programma zoals genoemd in de Woonvisie 2008+. In eerdere plannen voor de herstructurering van de Rivierenwijk is gebleken dat de plannen om meer dan 900 woningen terug te bouwen niet haalbaar waren. Om die reden is het programma voor de Rivierenwijk naar beneden aangepast. Na de herstructurering van het centrale gebied zal ook het westelijk deel van de Rivierenwijk nog aangepakt worden. Op de wijkkomende schoollocaties zal mogelijk ook nog woningbouw gerealiseerd worden.

#### **3.4.9 Structuurvisie Detailhandel (2010)**

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

Het winkelcentrum aan het Deltaplein is een buurtwinkelcentrum. Het heeft een centrale ligging in het primaire verzorgingsgebied. Het centrum beschikt over een supermarkt en kent een minder uitgebreid aanvullend aanbod aan speciaalzaken en frequent benodigd niet-dagelijkse aanbod. Het winkelcentrum kent een detailhandelsaanbod van in totaal 1.250 m<sup>2</sup> wvo, bestaande uit 1.000m<sup>2</sup> wvo dagelijkse artikelen en 250 m<sup>2</sup> wvo niet dagelijkse artikelen.

In de detailhandelsvisie wordt nog gesproken van het verplaatsen van het winkelcentrum richting de Amstellaan. Deze ontwikkeling is echter achterhaald door het nieuwe plan voor de herstructurering. De winkelcapaciteit die vrijkomt aan de Maasstraat wordt gebruikt voor de uitbreiding van de supermarkt, waardoor per saldo de oppervlakte van de detailhandel in de Rivierenwijk gelijk blijft.

### Conclusie

Dit bestemmingsplan geeft aan de bestaande detailhandel een passende bestemming. Anders dan in de detailhandelsvisie genoemd, wordt het winkelcentrum niet verplaatst. Wel wordt het centrum gerenoveerd en deels uitgebreid. Per saldo blijft de oppervlakte aan detailhandel gelijk.

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

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

De direct voor- en naoorlogse wijken in Deventer kenmerken zich door de aanwezigheid van (geplande) niet woonfuncties in de woonwijken. In de woonwijken/buurtten bevinden zich (vaak op de hoekpanden) cafetaria's, kantoorruimtes en andere functies. Deze gemêleerdheid heeft een belangrijke invloed op de identiteit van deze wijken/buurtten en is dan ook behoudenswaardig.

De gemeente streeft ernaar de bestaande structuur van horecavoorzieningen in deze wijken te bestendigen. De bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of vervangen worden door andere bij de woonomgeving passende horecafuncties (op de begane grond). Net als iedere andere functie in deze gebieden worden eventuele uitbreidingsvragen van de bestaande vestigingen beoordeeld op hun aanvaardbaarheid. Hierbij is een stedenbouwkundige afweging en toets aan milieuwetgeving in belangrijke mate richtinggevend. Uitbreiding van de horecagelegenheden in de woonwijken is mogelijk in de verschillende buurtcentra, zoals het Deltaplein. Het gaat hier om de categorie II en III.

### Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn de bestaande horecafuncties gevestigd aan het Deltaplein. Deze vestigingen zijn opgenomen in de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nieuwvestiging. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de uitgangspunten uit het horecabeleidsplan.

#### **3.4.11 Nota Prostitutiebeleid (2000)**

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

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

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

Het prostitutiebeleid is erop gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum van Deventer zijn gesitueerd. In het plangebied Centraal gebied Rivierenwijk zijn geen bestaande



seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig.

#### Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van seksinrichtingen in het plangebied Centraal gebied Rivierenwijk specifiek uit. Hiermee wordt met onderhavig bestemmingsplan uitvoering gegeven aan het prostitutiebeleid.

### **3.4.12 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 ontwerp van het stedenbouwkudig plan is veel aandacht besteed aan het groen in de wijk. De Holterkolk in het noorden en het Venenpark in het zuiden moeten door een groene verbinding aan elkaar verbonden worden. Een onderdeel van deze verbinding is het kindlint. In de wijk zal een zachte overgang tussen privé en openbaar gerealiseerd moeten worden. Het groen in de wijk zal voornamelijk bestaan uit relatief grote, aaneengesloten groene zones, waarbij het aantal groene restruimtes (snippergroen) minimaal gehouden moet worden. Bestaande boomgroepen en bestaand groen wordt zoveel mogelijk behouden. Zie ook paragraaf 2.2.5 Openbare ruimte.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan te realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan.

### **3.4.13 Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)**

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

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

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

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

Voor de herstructurering van de Rivierenwijk is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er een aantal beschermenswaardige bomen in het plangebied voorkomen.

Aan de Deltalaan staat een aantal grote, beeldbepalende, wegbegeleidende bomen. Het is wenselijk dat deze bomen ook na de herinrichting blijven staan en hun beeldbepalende karakter behouden. Het betreft 5 iepen, 6 eiken, en 1 linde.

Op de hoek Roerstraat / Geleenstraat staan 4 Valse Christusdoorn bomen. Deze bomen hebben een beeldbepalende functie en bepalen het karakter van deze plek.

In het Venenpark staan diverse bijzondere, oudere bomen. Een bijzondere soort is Zwarte Populier (*Populus nigra*), van oudere leeftijd.

Naast de nieuwe Diezestraat staan ook diverse waardevolle bomen. De rode beuk *Fagus sylvatica* 'Atropurpurea' wordt in de herstructurering bewust gehandhaafd en vormt nu en in de toekomst een accentboom die de entree van de wijk markeert.

#### Conclusie

De bescherming van de bomen verloopt via een separaat spoor. In onderhavig bestemmingsplan is het Venenpark bestemd als 'Groen'. De overige bomen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', waarbinnen ook groenvoorzieningen zijn opgenomen. Bij de herstructurering zal met de beschermenswaardige bomen zo veel mogelijk rekening worden gehouden.

#### **3.4.14 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.

#### Conclusie

In het Centraal gebied Rivierenwijk is sprake van een woonbestemmingen die gebruik maakt van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

### **3.4.15 Stedenbouwkundig Raamwerk Rivierenwijk Deventer (2011)**

Het stedenbouwkundig Raamwerk Rivierenwijk is op 21 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit raamwerk vormt het startpunt voor de ruimtelijke invulling van de herstructurering van de Rivierenwijk. In het raamwerk wordt het ruimtelijk kader van uitgangspunten, randvoorwaarden en richtlijnen voor de vernieuwing van de Rivierenwijk beschreven; er wordt aangegeven hoe de verschillende ruimtelijke ingrepen samenhangend vorm kunnen krijgen. Het raamwerk biedt echter ook expliciet ruimte voor voorschrijdend inzicht.

De zones die in het raamwerk worden onderscheiden zijn:

- de zuidelijke parkzone: Venenpark, bebouwing in het park, Venenschoollocatie, Kindlint;
- de noordelijke groenzone;
- woongebied west: aanhelen westzijde, geluidlandschap Amstellaan, centraal gebied;
- woongebied midden: Deltaschoollocatie, Deltaplein en omgeving.

#### Conclusie:

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten uit het raamwerk. De verdere uitwerking van het herstructureringsgebied wordt intensief begeleid door de stedenbouwkundige van de gemeente Deventer. Toetsing vindt tevens plaats door de welstandscommissie van het Oversticht.

### **3.4.16 Ambitiedocument Deltaplein**

Een aantal jaren geleden was het Deltaplein een levendig hart van de wijk, maar de laatste tijd is het sterk achteruit gegaan. De oorzaak is o.a. het vertrek van een groot aantal buurtbewoners, die moesten verhuizen vanwege sloop/nieuwbouw. De ambitie voor die opknopbeurt is beschreven in het Ambitiedocument Deltaplein (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 26 juni 2012).

De ambitie voor het Deltaplein is het hart te zijn van de Rivierenwijk: het winkelhart voor dagelijkse boodschappen, het centrum voor zorg en welzijn en een plein voor activiteiten, handel en ontmoeting.

Beknopt weergegeven is de strategie die in het ambitiedocument wordt voorgesteld als volgt:

- De uitbreiding van de supermarkt moet juridisch-planologisch mogelijk gemaakt moeten worden;
- Het bestemmingsplan moet het mogelijk maken om (detailhandels-)zaken om te kunnen zetten naar voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn of andere gewenste functies
- Kansrijke ondernemers zullen worden begeleid door het Ondernemershuis Deventer;
- Er zal energie gestoken moeten worden in het zorgen voor het vestigen van voorzieningen aan of in de nabijheid van het plein;
- Realiseren van het Huis van de Wijk;
- Mogelijk herbestemmen van het wijkkantoor van Rentree aan de Spuistraat;
- Gezondheidsvoorzieningen in de wijk;
- Herinrichting van het Deltaplein;
- Opknappen portiekflats aan het Deltaplein;
- Onderzoek naar de mogelijkheden voor handel en activiteiten.

### *Conclusie*

In onderhavig bestemmingsplan worden een aantal van bovengenoemde punten opgenomen. Zo wordt de uitbreiding van de supermarkt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Op het Deltaplein is een ruime centrumbestemming opgenomen waarbinnen ook maatschappelijke functies zijn toegestaan. Ook het Huis van de Wijk is in dit bestemmingsplan opgenomen.

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

#### 4.1.1 Grondgebruik

De locaties zijn voor een groot deel bebouwd en bestraat. Voor het overige deel zijn de locaties in gebruik als groenstrook, speelveld en water. In een aantal delen van het plangebied zijn de woningen al gesloopt. Een aantal van deze terreinen wordt gebruikt als tijdelijke buurtmoestuin.

Bij archeologisch onderzoek in het deelgebied is gebleken dat de aanleg van infrastructuur het bodemarchief niet altijd verstoord heeft. Woningbouw zal de bodem vooral verstoord hebben als er ook kelders zijn aangelegd.

#### 4.1.2 Bodemgesteldheid en geomorfologie

Tot de aanleg van de Snipperlingsdijk rond 1345 stond het grootste deel van het gebied onder directe invloed van het water van de IJssel. De huidige Rivierenwijk maakte deel uit van de uiterwaarden aan de oostkant van de IJssel, de Veenen. Waarschijnlijk liepen locale beeklopen door dit gebied, die afwaterden in de IJssel. Hierdoor zal het een moerasachtig gebied geweest zijn. In dit drassige gebied lagen zandopduikingen uit het laat-Pleistoceen of vroeg Holoceen. Deze zandopduikingen zullen voor de aanleg van de dijk de weinige relatief droge plaatsen in het gebied geweest zijn.

Op de fysisch geografische kaart van Zuid-Salland wordt het noordelijke en noordwestelijke deel van de Rivierenwijk aangeduid als relatief hoog gelegen rivierterrasvlakte, die plaatselijk bedekt is met dekzand. Het overige deel van de Rivierenwijk is aangeduid als overloop- en doorbraakgeulen. De rivierterrasvlakte is relatief hoog gelegen en zal veel minder onder invloed van de rivier hebben gestaan. Daarom zal de rivierterrasvlakte in het verleden een aantrekkelijkere woonplaats zijn geweest dan de laag gelegen en natte overloop- en doorbraakgeulen. Bovendien kunnen in het gebied met de overloop- en doorbraakgeulen eventuele archeologische resten zijn opgeruimd door activiteiten van het water.

Bodemkundig is het deelgebied niet gekarteerd. Op basis van de geomorfologische eenheden, kunnen op deze de rivierterrasvlakte enkeerdgronden zijn ontstaan. Enkeerdgronden ontstaan door ophoging van akkers met mest of plaggen, waardoor een dik (dikker dan 50 cm) plaggendek ontstaat. Deze gronden ontstaan meestal op de voor akkerbouw geschikte relatief hogere en drogere delen. Op plaatsen waar slechts zwakke bodemvorming en heeft plaatsgevonden en geen plaggendek is ontstaan, kunnen kalkloze ooivaaggronden ontstaan zijn. Op de overloop- en doorbraakgeulen zullen vlakvaaggronden ontstaan zijn.

Op basis van het booronderzoek dat in 2011 door BAAC is uitgevoerd op het T&D terrein zou de rivierterrasvlakte ook uit een randzone tussen rivierterras en kronkelwaard kunnen bestaan. In dit geval is ook deze randzone minder geschikt voor permanente bewoning in het verleden.

## 4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

### 4.2.1 Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt een matige archeologische verwachtingswaarde. In deze paragraaf wordt per tijdsperiode aangegeven welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en welke opgravingen of onderzoeken zijn gedaan. Aan de hand van deze informatie is de archeologische verwachtingskaart gemaakt.

#### Prehistorie

In het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. In de directe omgeving van het deelgebied echter wel. Langs de Snipperlingsdijk werden in 2003 door detectoramateurs een Keltische triquetrum uit de late ijzertijd – vroeg Romeinse tijd en een Romeinse munt uit de vierde eeuw gevonden (project 1187 & 1188). In de ijzertijd en Romeinse tijd lag er een nederzetting op de dekzandrug van Colmschate ten oosten van het deelgebied.

In het plangebied kunnen daarom op eventuele hogere delen, die niet door de activiteit van de rivier zijn opgeruimd, resten uit de late prehistorie en Romeinse tijd verwacht worden. De lagere delen waren ongeschikt voor bewoning.

#### Middeleeuwen en Nieuwe tijd

Op de locatie liggen geen bekende historische elementen. In de directe omgeving van het deelgebied echter wel.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Snipperlingsdijk. Deze dijk werd rond 1345 aangelegd om het gebied ten noorden van de dijk bewoonbaar en bewerkbaar te maken. In 1610 werd over de oude Snipperlingsdijk een nieuwe dijk aangelegd.

Ten zuiden van de Snipperlingsdijk liep een deel van de stadslandweer: de Landweer om Teuge. De landweer is een verdedigingssysteem van wallen, greppels en soms palissaden, dat werd aangelegd in de 14<sup>de</sup> eeuw. Ter hoogte van het ziekenhuis bevond zich op de Snipperlingsdijk een doorgang in deze landweer, de zogenaamde Ziekenboom. Aan de zuidzijde van de Snipperlingsdijk kon de landweer door middel van archeologisch onderzoek worden aangetoond (project 207). Ook in het noordoosten van het plangebied liep een deel van de stadslandweer: de Landweer om de Kolk.

Op een kleine kop ten zuidoosten van het plangebied lag vanaf ongeveer 1348 tot 1572 het zieken- en leprozenhuis St. Jurriën. Dit ziekenhuis bestond uit een hoofdgebouw met een aantal bijgebouwen, waaronder stallen, schuren en een kapel. In de directe omgeving van dit ziekenhuis bevinden zich zeer waarschijnlijk een groot aantal menselijke begravingen. Deze liggen vermoedelijk langs de Snipperlingsdijk, aan weerszijden van het perceel van het ziekenhuis, waarschijnlijk met name aan de oostzijde. De aanwezigheid van archeologische resten is in 1999 bevestigd door archeologisch booronderzoek (project 1078).

Tegenover het gasthuis lag in de 15<sup>de</sup> eeuw een tolkamer. Deze deed waarschijnlijk ook dienst als herberg. De resten van dit gebouw werden in 2000 opgegraven (project 207). De gebouwen van het gasthuis en de tolkamer-herberg werden tijdens de Tachtigjarige Oorlog in 1572 en 1578 door oorlogshandelingen verwoest. In de omgeving van de Amstellaan lag de Schans van Hopman Haen. Deze schans is in de Tachtigjarige Oorlog omstreeks 1587 aangelegd. De globale locatie van deze schans heeft een middelhoge archeologische verwachting.

Na de oorlogshandelingen in 1572 werd pas vanaf 1600 de tolkamer weer opgebouwd. Het leprozenhuis

kreeg een plek binnen de stadsmuren. Op de locatie van het gasthuis werd een boerderij gebouwd. Iets ten oosten van de tolkamer werd een boerderij gebouwd: de Snippeling.

In het plangebied worden met name resten van landgebruik uit de middeleeuwen en nieuwe tijd verwacht. Op de hogere delen, en met name op de rivierterrasvlakte, kunnen ook resten van structuren, zoals bijgebouwen en andere inrichtingselementen, vanaf de vroege middeleeuwen verwacht worden.

#### Verwachting, selectie

Het grootste deel van het plangebied heeft een matige verwachting. Alleen een klein hoekje nabij de Maastraat, ten westen van de Amstellaan heeft een middelhoge verwachting.

In het plangebied kunnen resten uit alle perioden verwacht worden, maar met name vanaf de late prehistorie. In de gebieden met de bekende historische elementen: de Schans van Hopman Haen kunnen resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd verwacht worden.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.



#### 4.2.2 Cultuurhistorie

De aanleg van de Snipperlingsdijk in de 14e eeuw heeft er toe geleid dat ten noorden van deze dijk gewoond kon worden. Hiervoor was dit bijna niet mogelijk, omdat het gebied onder invloed van de IJssel stond en daardoor regelmatig onder water liep. De kolken in het bestemmingsplangebied getuigen van de vroegere overstromingen van de IJssel.

De Rivierenwijk is gebouwd tussen de jaren twintig en zeventig van de twintigste eeuw. De wijk is een weerspiegeling van de heersende gedachten over hoe er gewoond moest worden in verschillende periodes. Het meest westelijke deel van de Rivierenwijk is gebouwd tussen 1920 en 1940. Het grootste deel van de woningen in de wijk werd gebouwd na de Tweede Wereldoorlog. De scheiding met het westelijk deel van de Rivierenwijk ligt bij de gemeentegrens met de toenmalige gemeente Diepenveen, tussen de Geul- en Geleenstraat. Op de kadastrale kaart van 1866 is te zien dat er een oude weg van de Rielierweg naar de Snippelingsdijk, ter plaatse van de voormalige gemeentegrens liep.



Kadastrale kaart van 1866

De cultuurhistorische waarden in de Rivierenwijk zijn de relictten van het Rivierenlandschap, waaronder de Holterkolk en de eikenlaan langs de Holterkolk. Deze eikenlaan stond waarschijnlijk ter plaatse van de oude weg van de Rielierweg naar de Snippelingsdijk. Zie de kadastrale kaart van 1866.

Geen van deze aspecten liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan.

#### 4.3 Milieu-aspecten

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

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



### 4.3.1 **Bedrijven en milieuzonering**

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

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

In het plangebied komt bedrijvigheid voor ter plaatse van het Deltaplein. De reeds aanwezige bedrijven worden met dit plan grotendeels conserverend bestemd. De bestaande supermarkt en het activiteitencentrum 'de Bron' worden uitgebreid. Verder zullen er in principe geen nieuwe bedrijven een plek krijgen. In het bestemmingsplan is voor deze bedrijvigheid de bestemming 'Centrum' opgenomen. De functies die binnen deze bestemming zijn toegestaan (onder andere detailhandel en horeca in categorie 2 en 3) zijn passend in een woonomgeving waarbij sprake is van enige functiemenging.

In de nabijheid van het plangebied wordt een kindcentrum opgericht. Bij de ontwikkeling van het kindcentrum is al rekening gehouden met de ontwikkeling van de woningbouw ten noorden van het kindcentrum.

Voor de uitbreiding van de supermarkt is het aspect geluid vanuit detailhandelsbedrijven het meest relevante milieu-aspect. In het voor dit plan uitgevoerde akoestisch onderzoek is hier aandacht aan geschonken. In de paragraaf 4.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit bedrijven en milieuzonering.

### 4.3.2 **Geluid**

#### 4.3.2.1 *Wettelijk kader*

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidzone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen dienen te worden gerealiseerd dient eerst te worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen de waarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de buurtstraten met 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Wanneer langs de zoneplichtige wegen hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, dient onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen om te hoge geluidsniveaus te reduceren. Als het toepassen van deze geluidsreducerende maatregelen niet doeltreffend is, of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan uiteindelijk door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Binnen de bebouwde kom is ontheffing mogelijk wanneer de woningen:

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of
- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherming gaan vervullen voor andere woningen (het aantal afgeschermden woningen moet gelijk of groter zijn dan het aantal afschermden woningen), of
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Uit het onderzoek moet blijken met welke geluidsbeperkende maatregelen de voorkeursgrenswaarde bereikt kan worden. Ook moet worden beargumenteerd waarom deze maatregelen niet kunnen worden toegepast.

Tenslotte stelt het Bouwbesluit in het geval van een hogere grenswaarde ook eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB.

#### 4.3.2.2 Onderzoek en resultaten

Het adviesbureau Tauw heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van de voorgenomen ontwikkelingen (ref: Akoestisch onderzoek voor het conceptontwerp bestemmingsplan Rivierenwijk Deventer, kenmerk R001-1215910RSA-pws-V02-NL, datum 15 april 2013). In het onderzoek is aandacht gegeven aan de geluidsaspecten wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en geluid, afkomstig van het geluidsgezoneerde industrieterrein Bergweide en van het emplacement.

##### *Wegverkeerslawaai*

Het onderzoek wegverkeerslawaai heeft zich gericht op geluid, afkomstig van het verkeer op de volgende gezoneerde wegen:

- Snipperlingsdijk;
- Amstellaan;
- Henri Dunantlaan.

Vanwege het geluid vanwege de Henri Dunantlaan, de Snipperlingsdijk en de Amstellaan kunnen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De geluidbelasting is nergens hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

##### *Railverkeerslawaai*

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijnen Deventer – Almelo en Deventer – Zutphen. Vanaf 1 juli 2012 is hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer van kracht geworden onder de werknaam SWUNG-1. Als gevolg van deze nieuwe wetgeving dient bij akoestisch onderzoek in het kader van het opstellen van bestemmingsplannen te worden uitgegaan van de registergegevens zoals door de Rijksoverheid gepubliceerd wordt op internet. In dit Geluidregister zijn referentiepunten opgenomen waarop een geluidproductieplafond van toepassing is.

In het Besluit geluidhinder zijn de geluidzones langs spoorwegen opgenomen. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van de in het Geluidregister vastgestelde hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt. De referentiepunten langs het betrokken spoor ondervinden geluidbelastingen van maximaal 52,3 dB. Hierdoor bedraagt de breedte van de geluidzone 100 meter vanaf de spoorweg.

De geluidsbelasting van de langs de Deltalaan gesitueerde locaties bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB maar voldoet aan de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 68 dB. Indien geen geluidbeperkende maatregelen langs het spoor getroffen kunnen worden, zal voor deze locatie een procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde gevoerd moeten worden.

#### *Industrielawaai*

De langs de Snipperlingsdijk gelegen locaties ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het industrielawaai, afkomstig van het geluidgezoneerde industrieterrein Bergweide, van meer dan 50 dB(A). Om realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk te maken binnen deze bouwvelden is een ontheffing van de geluidbelasting noodzakelijk.

Het ten noorden van het plangebied gelegen emplacement heeft een vergunning op grond van de Wet milieubeheer. In de vigerende vergunningssituatie dient het spoorwegemplacement ter plaatse van de woonwagenstandplaats en ter plaatse van de woningen aan de Oude Bathmenseweg 168-174 en de Deltalaan 1-23 te voldoen aan de geluidsvoorschriften.

Omdat de te projecteren nieuwe woningen niet op kortere afstand van de inrichting komen te liggen dan de huidige meest nabijgelegen woningen kan ook na realisatie van de gewenste nieuwe woningen binnen de planontwikkeling nog steeds worden voldaan aan de vigerende geluidsvoorschriften.

De nieuwe woningen vormen geen belemmering en zijn akoestisch gezien inpasbaar ten opzichte van het spoorwegemplacement.

#### **4.3.2.3 Conclusie**

Rond het plangebied zijn een drietal aspecten aanwezig die ervoor zorgen dat de voorkeursgrenswaarde zoals bepaald in de Wet geluidhinder niet gehaald worden. Zowel de omliggende wegen, het spoor en het bedrijventerrein Bergweide veroorzaken een te hoge geluidbelasting op de nieuwe woningen. Hiervoor is het noodzakelijk om voor deze aspecten een hogere grenswaarde vast te stellen. Deze waarde zal vastgesteld zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **4.3.3 Bodem**

#### **4.3.3.1 Inleiding**

Voor het plangebied Rivierenwijk is een historisch onderzoek (Acorius, projectcode AD507RE01, d.d. 10 maart 2008) uitgevoerd. In het historisch bodemonderzoek is aangegeven waar binnen het gebied voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden.

Binnen het centraal gebied Rivierenwijk bevinden zich de volgende locaties van het historisch onderzoek:

- Deltaplein 3, (nat)wasserij, verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging ivm mogelijk gebruik van vluchtige stoffen bij de wasactiviteiten (gechloreerde koolwaterstoffen);
- Maasstraat 97, ondergrondse tank voor opslag van huisbrandolie. Het is niet bekend of de tank nog aanwezig is.
- Slootdempingen. Deze zijn verdacht, het is niet bekend wat de kwaliteit is van de voormalige slootbodembodem en waarmee de sloten zijn gedempt. De dempingen zijn in onderstaand overzicht met helderblauwe lijnen weergegeven



#### 4.3.3.2 Bodemonderzoek

Op een beperkt deel van het plangebied (omgeving Deltalaan/Deltaplein/Maasstraat/ Roerstraat) zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij deze bodemonderzoeken zijn lokaal licht tot matig verhoogde gehalten aangetoond in de grond en in het grondwater. Er zijn geen gevallen van ernstige verontreiniging aangetoond.

##### Deltaplein 3

Op dit perceel is/was sinds 1965 een (nat)wasserij gevestigd. Er zijn geen directe gegevens in het gemeentelijk archief opgenomen die wijzen op het gebruik van bodembedreigende stoffen. Gezien de periode waarin de wasserij is opgericht is het waarschijnlijk dat op de locatie als ontvettingsmiddel de bodembedreigende stoffen tri en per zijn gebruikt.

De bodem van de locatie is mogelijk verontreinigd met vluchtige chloorkoolwaterstoffen (waaronder tri en per) als gevolg van het gebruik van de locatie als wasserij. Derhalve geldt voor deze locatie de hypothese 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern'.

Op deze locatie vindt binnen onderhavig bestemmingsplan geen functiewijziging plaats. Op het moment dat er een omgevingsvergunning voor bouw aangevraagd wordt, zal bij deze vergunning een aanvullend bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

##### Maasstraat 97 (Deltaschoollocatie)

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie een ondergrondse tank heeft gelegen. De tank is in het verleden conform KIWA-richtlijnen verwijderd.

In het kader van de ruimtelijke procedure voor de woningbouw op de voormalige Deltaschoollocatie (Deltaveld) is in april/mei 2012 een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd door Buro Antares (projectnummer 012025). Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Besluit bodemkwaliteit. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- Zintuiglijk is lokaal een scherp glas aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden/ asbestverdachte materialen aangetroffen;
- In de grond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden/streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden;
- In de grond is geen asbest aangetoond.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de locatie geschikt voor de (huidige) en toekomstige functie.

#### Dempingen

Ten aanzien van de in de Rivierenwijk aanwezige dempingen geldt dat deze gedempt zijn met vooralsnog onbekend dempingsmateriaal. Daarnaast zal voorafgaand aan het dempen van de watergangen veelal geen waterbodemonderzoek zijn uitgevoerd.

Ten aanzien van de voormalige sloten/watergangen geldt dat deze mogelijk verontreinigd zijn met een voormalige sliblaag of het gebruik van verontreinigd dempingsmateriaal. Per demping kan door middel van aanvullend historisch onderzoek of beperkt bodemonderzoek bepaald worden of deze 'verdacht of onverdacht' is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

In en nabij het plangebied komen twee voormalige sloten/watergangen voor. Een van deze voormalige sloten ligt grotendeels buiten het plangebied. Deze locatie wordt niet bestemd met een gevoelige functie. Hier is een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk. De tweede voormalige sloot loopt deels door een nieuw bouwblok waar een nieuw woongebied gerealiseerd wordt. Voorafgaand aan de bouw zal hier een aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden.

#### **4.3.3.3 Nieuwe ontwikkelingen**

Bij nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch onderzoek nodig. Hier volstaat het onderzoek van Acorius uit maart 2008. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 nodig. Uit het onderzoek blijkt of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn. Voorafgaand aan nieuwbouw kan in het kader van het Bouwbesluit nodig zijn om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

#### **4.3.3.4 Conclusie**

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het centrumgebied Rivierenwijk vormen geen belemmering voor de huidige en toekomstige bestemming. Voorafgaand aan nieuwbouw kan in het kader van het Bouwbesluit nodig zijn om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

### **4.3.4 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.4.1 Wettelijk kader**

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.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (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 (zie 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>. 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.

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

#### 4.3.4.2 *Onderzoeksresultaten*

Het adviesbureau Tauw heeft een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit van de voorgenomen ontwikkelingen (ref: Luchtkwaliteitonderzoek voor het conceptontwerp bestemmingsplan Rivierenwijk Deventer, kenmerk R002-1215910RSA-srb-V01-NL, datum 16 april 2013).

Ten behoeve van de besluitvorming dient aangetoond te worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan één van de vier gronden uit artikel 5.16 van de Wet milieubeheer: de luchtkwaliteit verslechtert niet, de Europese grenswaarden worden niet overschreden, de bijdrage van het plan is 'niet in betekenende mate' of de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De beoogde ontwikkelingen binnen het project 'Rivierenwijk' hebben naar verwachting geen noemenswaardige extra verkeersbewegingen tot gevolg. Op grond hiervan lijkt het besluit al 'niet in betekenende mate'. Er is echter voor gekozen een indicatieve berekening uit te voeren met behulp van het CAR II model voor de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

Het onderzoek is alleen uitgevoerd voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> omdat dit de meest kritische componenten zijn voor de luchtkwaliteit. Voor de overige stoffen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer worden langs de wegen in Nederland de richt- en grenswaarden niet overschreden.

#### *Berekening en resultaten*

De luchtkwaliteit is berekend met gebruikmaking van het Car II-rekenmodel (versie 10.0, standaardrekenmethode 1 uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007), op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2012, 2015 en 2020, de emissieparameters en achtergrondprognoses zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden.

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit richt zich met name op de grenswaarden van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

De hoogste jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt 33,3 µg/m<sup>3</sup> in 2012, 28,1 µg/m<sup>3</sup> in 2015 en 21,1

ig/m<sup>3</sup> in 2020. Deze concentraties zijn vastgesteld ter hoogte van de Amstellaan. De maximale jaargemiddelde concentratie PM10 bedraagt 26,1 ig/m<sup>3</sup> in 2012, 24,6 ig/m<sup>3</sup> in 2015 en 23,3 ig/m<sup>3</sup> in 2020, eveneens ter hoogte van de Amstellaan.

Uit de resultaten blijkt dat in geen van de doorgerekende situaties de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM10 worden overschreven. Ook de grenswaarden voor het maximaal aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en de 24-uurgemiddelde concentratie PM10 worden niet overschreden. Het maximale aantal overschrijdingsdagen voor PM10 bedraagt 12 in 2012 langs de Amstellaan. De uurgemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> wordt niet overschreden.

De grenswaarden zoals deze gesteld zijn voor het aspect luchtkwaliteit worden niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de normen ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit.

#### 4.3.4.3 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat in geen van de doorgerekende situaties de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM10 worden overschreden. Ook de grenswaarden voor het maximaal aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en de 24-uurgemiddelde concentratie PM10 worden niet overschreden. Het maximale aantal overschrijdingsdagen voor PM10 bedraagt 12 in 2012 langs de Amstellaan. De uurgemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> wordt niet overschreden.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er, op basis van de toetsing van de rekenresultaten aan de grenswaarden, geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan Centraal gebied Rivierenwijk.

### 4.3.5 Externe veiligheid

#### 4.3.5.1 Algemeen

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. In paragraaf 3.4.3 is ingegaan op het voor het plangebied geldende beleid op het gebied van externe veiligheid.

De risico's voor de ontwikkelingen in Rivierenwijk zijn door middel van een kwantitatieve risicoanalyse onderzocht. Hiertoe is een rapport opgesteld door RoyalHaskoningDHV, 'QRA Rivierenwijk Deventer', augustus 2013 versie 1.1. (hierna: QRA).

#### 4.3.5.2 Bedrijven of installaties met gevaarlijke stoffen

Grenzend aan het plangebied ligt het spoorwegemplacement waar met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd. Van het emplacement zijn de risico's voor de Rivierenwijk onderzocht in de QRA. Voor het emplacement wordt geen PR 10-6 plaatsgebonden risicocontour berekend. Verder daalt het groepsrisico licht in de berekende "tussensituatie" dat de situatie voor dit bestemmingsplan aanduidt. Het groepsrisico blijft met een factor 0,43 ruim onder de oriënterende waarde.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijf Descol, gevestigd aan de Duurstedeweg 7. De activiteiten van het bedrijf Descol betreft opslag van chemicaliën voor het leggen van kunststof sportvloeren. De vloeren worden op locatie gelegd. De grondstoffen daarvoor zijn onder andere in twee daartoe ingerichte opslagen voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Indien bij het bedrijf in deze opslagen brand uitbreekt kan de giftige rookwolk in het plangebied gewonden

veroorzaken, indien het gebied niet tijdig wordt verlaten. Het 1% letaliteitsgebied van het bedrijf Descol Kunststof chemie is door middel van een kwantitatieve risicoanalyse bepaald op 362 meter. Dit invloedsgebied reikt in het plangebied tot juist de noordzijde van de Snipperlingsdijk. Binnen dit gebied bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Strikt genomen behoeft met deze risicobron op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geen rekening te worden gehouden bij dit plan.

#### 4.3.5.3 Vervoersassen met gevaarlijke stoffen

Op korte afstand van het plangebied ligt het spoor Deventer – Almelo. Tot op een afstand van 200 meter vanaf een vervoersas met gevaarlijke stoffen dient volgens de circulaire Vervoer gevaarlijke stoffen rekening gehouden te worden met de mogelijke risico's van dergelijke vervoersas. De risico's van de vervoersas zijn berekend in de voornoemde QRA. Ook hier is de conclusie dat er geen PR 10-6 plaatsgebonden risicocontour wordt berekend. Het groepsrisico blijft ongewijzigd en bedraagt een factor 0,05 van de oriënterende waarde. Het groepsrisico is hiermee zeer laag.

#### 4.3.5.4 Advies regionale brandweer op het ontwerpproces

De regionale brandweer en de Deventer brandweer zijn vroegtijdig bij de ontwikkeling van dit plangebied betrokken. De regionale brandweer heeft per brief van 12 augustus 2012 advies uitgebracht betreffende het concept stedenbouwkundig plan van de Rivierenwijk. De volgende adviezen zijn uitgebracht:

1. *In overleg met de hulpdiensten dient gezorgd te worden voor een goede bereikbaarheid van en in het plangebied.*  
Dit plan heeft betrekking op een deel van de Rivierenwijk. De ontsluiting van de Rivierenwijk is ten behoeve van de bereikbaarheid voor de hulpdiensten besproken met de brandweer Deventer. Dit plangebied sluit daarop aan.
2. *De hulpdiensten moeten bij de voorbereiding op een incident, o.a. bij opleiden en oefenen, rekening houden met de scenario's die op kunnen treden bij een incident op het nabij gelegen spoor.*  
Buiten het kader van dit plan wordt dit door de hulpdiensten voorbereid.
3. *Het plan dient getoetst te worden aan het gemeentelijk beleid op het gebied van prioriteitswegen voor de hulpdiensten. Hier zal in het stedenbouwkundig plan als in het bestemmingsplan naar verwezen moeten worden.*  
Deze afstemming heeft plaatsgevonden.
4. *In overleg met de lokale brandweer moet gezorgd worden voor voldoende bluswater in het gehele plangebied en t.b.v. het spoor.*  
ProRail doet momenteel voorstellen om in samenspraak met de lokale en regionale brandweer om de bluswatervoorziening voor het emplacement te verbeteren.
5. *Het hoogteaccent aan de zijde van de Deltalaan dient heroverwogen te worden.*  
De hoogbouw ligt op 100 meter van het spoor. In de QRA is de hoogbouw meegenomen. Het groepsrisico wijzigt nauwelijks door de plannen. Het totaal aantal woningen in de Rivierenwijk neemt af. Gezien de doelstellingen van de hele opwaardering in kwaliteit en identiteit van de Rivierenwijk is een woongebouw met een bepaalde hoogte zeer wenselijk. Hier is met alle planvormen, van de hoofdinfrastructuur en de lokale inrichting en ontsluiting rekening mee gehouden. De ontwikkeling past binnen het Deventer externe veiligheidsbeleid. Het hoogteaccent is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan van de wijk en wordt gehandhaafd. De woningbouwcorporatie is de ontwikkelaar van de woonvelden in het plan. Binnen de herstructurering wordt heel nauw samengewerkt tussen gemeente en corporatie. De mogelijke maatregelen, zowel in gevel opbouw als in ontsluiting zullen bij de bouwplanontwikkeling uitgebreid worden besproken tussen de partijen.
6. *Er zullen maatregelen genomen moeten worden voor de woningen aan de zijde van het spoor, gelet op de scenario's die zich hier voor kunnen doen.*



Gezien de lage groepsrisico's en de relatief ruime afstand tot het spoor van de nieuw te bouwen woningen worden extra maatregelen aan de woningen niet nodig geacht.

7. *Er zal een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld moeten worden voor deze ontwikkeling.*  
Het rapport QRA Rivierenwijk Deventer van RoyalHaskoningDHV augustus 2013 versie 1.1 is opgesteld naar aanleiding van de voorbereiding van dit bestemmingsplan. De situatie die ontstaat na realisering van dit bestemmingsplan is beschreven als "interimsituatie". De situatie die ontstaat als de herstructurering van de Rivierenwijk is afgerond is beschreven als "eindsituatie". De groepsrisico's blijven laag.
8. *Geadviseerd wordt om het plan voor te leggen aan de gemeentelijke werkgroep die zich bezig houdt met ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot het spoor.*  
Deze werkgroep is niet bedoeld om op planniveau advies uit te brengen.
9. *Geadviseerd wordt om de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied, in het kader van goede risicocommunicatie, te informeren over de risico's die zij in het plangebied lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen.*  
Dit moet buiten het kader van dit bestemmingsplan geregeld worden.
10. *Rekening houden met het regionaal brandweeradvisie betreffende het bestemmingsplan Amstellaan e.o.*  
Naast de reeds behandelde punten wordt naar aanleiding van dit advies tevens de externe veiligheidsaspecten van het bedrijf Descol in de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

#### 4.3.5.5 Zelfredzaamheid

In de wijk zijn woningen gepland. De bewoners daarvan beschikken over een gemiddelde zelfredzaamheid. Het aantal woningen neemt af. De scholen en de kinderopvang wordt vanuit verschillende vestigingen in de wijk samengebracht in één kindcentrum. Dit centrum ligt in het uiterste zuiden van de wijk op een afstand van 400 meter van het spoor. Dit is een grote toename van de afstand tot het spoor ten opzichte van de oude locaties.

Het plangebied is voorzien van een fijnmazig wegennet waardoor van de risicobron af kan worden gevluht in verschillende richtingen. Dit wegennet sluit aan op de vluchtmogelijkheden in de omliggende bebouwing. De ontvluchtingsmogelijkheden zijn goed.

Het gehele plangebied is voorzien van voldoende sirenedekking zodat de alarmering in de wijk goed hoorbaar is.

#### 4.3.5.6 Bereikbaarheid

*Bereikbaarheid van de risicobronnen het spoorwegemplacement en het doorgaand spoor*

Het spoorwegemplacement waarop met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd is bereikbaar voor de hulpdiensten via twee ontsluitingwegen. Eén via de Berkelweg en één via de Oude Bathmenseweg. Deze toegangen maken het mogelijk om bij verschillende windrichtingen toch de eventuele ongevalslocatie te kunnen benaderen.

*Bereikbaarheid van het bedrijf Descol*

Het bedrijf Descol is via de kortste rijroute via de Schonenvaarderstraat en de Dordrechtweg op 600 meter van de brandweerkazerne gelegen. Een alternatief is via de Hanzeweg en de Duurstedeweg. Daarnaast kan nog via een fietspad bij de kruising Snipperlingsdijk Hanzeweg een parallelweg aan de Hanzeweg bereikt worden waardoor de inrichting meer noordwestelijk aangereden kan worden. De bereikbaarheid is echter niet optimaal omdat dit industriegebied niet vanuit oostelijke richting bereikt kan worden vanwege de barrièrewerking van de havens. Het terrein van de inrichting is wel van noordelijke en zuidelijke richting bereikbaar.

#### *Bereikbaarheid op planniveau*

Het plangebied is bereikbaar voor de hulpdiensten via twee routes. Een route via de Veenweg aan de westzijde van het plangebied en aan de oostzijde via de Snipperlingsdijk. Het plangebied ligt op korte afstand van de brandweerkazerne. De aanrijtijd is daarmee zeer kort te noemen.

De centrale ontsluitingsroute door de wijk verbindt de drie mogelijke aanrijroutes. De bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de wijk is goed.

#### *Bereikbaarheid op perceelsniveau*

Naast de bereikbaarheid die reeds is vastgelegd in de infrastructuur van het plangebied dienen percelen tevens aan bereikbaarheidseisen te voldoen. 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.

#### **4.3.5.7 Bestrijdbaarheid**

Ten behoeve van het rangeren met gevaarlijke stoffen op het spoorwegemplacement en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zijn er afspraken tussen ProRail en de hulpdiensten gemaakt. ProRail heeft in samenspraak met de hulpdiensten onderzocht hoe de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid ten behoeve van het emplacement verbeterd kan worden. De investeringsbeslissing om het ten uitvoer te brengen moet nog door ProRail plaatsvinden.

Inmiddels zijn de relevante wissels van het spoorwegemplacement voorzien van ATBw dat de kans op spoorongevallen verder verkleint. Ook zijn er afspraken met vervoerder van gevaarlijke stoffen over het spoor die de treinen zo samenstellen dat de risico's verminderen. Het aantal te vervoeren ketelwagens met gevaarlijke stoffen neemt af. De afspraken liggen vast in het inmiddels vastgestelde Basisnet spoor dat 1 januari 2014 in werking treedt. In de QRA is rekening gehouden met de afspraken van het Basisnet spoor.

#### **4.3.5.8 Eindafweging**

Het berekende plaatsgebonden risico en groepsrisico van de nieuwe situatie is laag. De maatregelen die op het gebied van zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid zijn genomen zijn acceptabel gezien de ligging van de wijk in de bebouwde omgeving en ten opzichte van het emplacement en het doorgaand spoor. Nadat de gehele Rivierenwijk is gerenoveerd neemt het totaal aantal woningen af. Het restrisico wordt aanvaardbaar geacht.

### **4.3.6 Ecologie**

#### **4.3.6.1 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 ligt het plangebied niet 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.

#### 4.3.6.2 Flora- en faunaonderzoek

Voor de herstructurering van de gehele Rivierenwijk is een actueel flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (Eelerwoude, Actualisatie Flora en faunaonderzoek Rivierenwijk Deventer 2012, 22 oktober 2012).

De ruimtelijke ingreep heeft enige negatieve effecten op beschermde soorten.

Er gaat voor enkele algemene beschermde soorten (tabel 1-soorten) leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten, eieren of een vaste rust- of verblijfplaats beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Met de ruimtelijke ontwikkeling zijn negatieve effecten te verwachten op gewone dwergmeermuis en laatvieger. Van beide soorten zijn verblijfplaatsen vastgesteld binnen het plangebied. Met de ruimtelijke ontwikkeling verdwijnen deze verblijfplaatsen. In 2008 is een ontheffing aangevraagd voor het verwijderen van vaste rust- en verblijfplaatsen van meermuizen in de te slopen gebouwen. Deze ontheffing is verleend en geldig tot en met 31 december 2012. Een nieuwe ontheffing is verleend op 18 juli 2013.

De Rivierenwijk vormt de aanwezigheid van leegstaande gebouwen in combinatie met voedselrijke groenzones rondom de wijk, een ideaal leefgebied voor de beschermde steenmarter. De soort geldt als ontheffingsplichtig wanneer negatieve effecten worden verwacht op zijn verblijfplaats(en) en leefgebied. Omdat de steenmarter graag gebruikt maakt van leegstaande slooppanden is de kans groot dat hij zich in deze panden vestigt. Bij het slopen van de panden dient gewerkt te worden conform een goedgekeurde gedragscode, dit dient begeleidt te worden door een ecoloog, tevens dient kort voor de sloop een inspectie uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van steenmarter uit te sluiten.

Binnen het plangebied zijn meerdere vaste verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw aanwezig. De vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Sinds augustus 2009 dient ook ontheffing worden aangevraagd voor het vernietigen van verblijfplaatsen van gierzwaluw en huismus tenzij er voldoende maatregelen getroffen kunnen worden om de vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten te garanderen. Door de sloop zijn deze vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw niet te garanderen. Voor de sloop van deze gebouwen dient een ontheffing aangevraagd te worden voor huismus en gierzwaluw. Een ontheffing is verleend op 18 juli 2013.

#### 4.3.6.3 Flora en fauna ontheffing

Op 18 juli 2013 is door het ministerie van Economische Zaken een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet toegekend voor voor het beschadigen, vernielen en verstoren van holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van de gewone dwergmeermuis en de laatvieger, alsmede voor het verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gierzwaluw en de huismus (aanvraagnummer FF/75C/2013/0028.toek.sh). Aan de ontheffing zijn diverse voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden betreffen onder andere het ongeschikt maken van bebouwing voor vleermuizen verblijfsplaatsen en het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Ook voor de gierzwaluw en huismus dienen alternatieve verblijfsplaatsen gerealiseerd te worden.

#### 4.3.6.4 Conclusie

De ontwikkeling van de Rivierenwijk is ook vanuit ecologie uitvoerbaar. De genoemde voorwaarden in de ontheffing zullen buiten het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerd moeten worden.

### 4.3.7 Duurzaamheid

#### 4.3.7.1 Algemeen

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 duurzaamheidsdenken 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 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

#### 4.3.7.2 Energie

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. Een van de speerpunten is: Deventer is klimaatneutraal in 2030. Dit wordt gerealiseerd door de vraag naar energie te beperken, energie duurzaam op te wekken en energie-efficiënte technieken in te zetten. De minimale energie eisen waaraan bouwwerken in Nederland aan moeten voldoen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. De ambities van Deventer gaan in feite verder dan het bouwbesluit.

1. Nieuwe woningbouwprojecten meer dan 200 woningen worden vrijwel CO<sub>2</sub> neutraal gebouwd;
2. Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger;
3. Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger;
4. Openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO<sub>2</sub>neutraal;
5. Fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
6. Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

#### 4.3.7.3 Materiaalgebruik en afval

Grondstoffen worden schaarser, kostbaarder en daardoor strategisch belangrijk. Een grondstoftransitie (het gebruik van duurzame materialen en het sluiten van kringlopen) is noodzakelijk. Het vraagt om versnelling van de huidige stedelijke aanpak en om innovatie. Duurzaam inkopen en aanbesteden wordt gezien als een van de belangrijk instrumenten om deze transitie in gang te zetten.

In maart 2009 heeft de gemeente Deventer de 'Woonvisie 2008+' vastgesteld, met daarin expliciet aandacht voor duurzaamheid vanuit de invalshoeken:

- Toekomstbestendigheid: woningen die ook in de volgende decennia bruikbaar zijn;
- Milieuvriendelijk: woningen die gebouwd zijn met minder milieubelastende materialen, of gelegen zijn in een duurzame woonomgeving;
- Energiezuinig: energiebesparend bouwen en investeren in bestaande woningen, zowel uit milieu-oogpunt als om woonlasten terug te dringen.
- Biodiversiteit: (toevoeging) voorzieningen nestelgelegenheid, inheemse streekeigen beplanting.

#### 4.3.7.4 Sociale duurzaamheid

In het stedenbouwkundig plan voor de herstructurering is veel aandacht besteed aan sociale duurzaamheid (menschkant). Het plan draagt bij aan en geeft nadrukkelijk uitdrukking aan een goede gezondheid, sociale en verkeersveilige en aangename woon- en leefomgeving, zorgt voor sociale samenhang en identiteit, het biedt kansen voor ontwikkeling en participatie, cultuur en natuurbeleving, draagt bij aan rechtvaardige/eerlijke verdeling van kansen en welvaart, vaardigheidsontwikkeling en bereikbaarheid.

#### 4.3.7.5 Conclusie

Bij de herstructurering van de Rivierenwijk zal aandacht worden besteed aan de verschillende aspecten van duurzaamheid.

## 4.4 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied ondergrondse kabels en leidingen. Dit betreffen rioleringsbuizen, telecomkabels, gasleidingen en waterleidingen. Deze kabels en leidingen zijn in beeld gebracht ten behoeve van het ontwerp van de bebouwing en de openbare ruimte.

Onder de Maasstraat is een hoofdrioleringsbuis gelegen. Deze buis wordt voor de bouw van het Kindcentrum verlegd naar de openbare ruimte die gelegen is tussen het Kindcentrum en de nieuwe woonbebouwing ten noorden van het Kindcentrum.

De kabels en leidingen nabij het plangebied leveren geen gevaar op voor personen en goederen in de directe omgeving. De kabels en leidingen liggen allen in de openbare ruimte. Ook in de nieuwe situatie zullen deze in de openbare ruimte komen te liggen. Het is niet nodig om hiervoor een dubbelbestemming op te nemen of een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Bij reguliere kabels en leidingen weegt het belang niet zo zwaar dat hiervoor andere ruimtelijke belangen moeten wijken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse kabels en leidingen aanwezig.

#### Conclusie

Leidingen en kabels vormen geen belemmering voor de uitvoer van het bestemmingsplan.

## 4.5 Waterhuishouding

### 4.5.1 Inleiding

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

In de Rivierenwijk wordt het gebied tussen de Amstellaan/Spuistraat/Geulstraat en Maasstraat

gerevitaliseerd. Hier worden door Rentree nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij tevens de openbare ruimte wordt vernieuwd. Voor de riolering gaan het hierbij om de Spuistraat, de Dommelstraat, de Zaanstraat en de Geulstraat. De huidige riolering in de Maasstraat (ei 600/900 mm) wordt grotendeels gehandhaafd. Dit betreft een hoofdriool van het gemengde stelsel in de Rivierenwijk en Venenbuurt.

Het Waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast.

#### **4.5.2 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater**

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

#### **4.5.3 Bodemopbouw**

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.

In en rond het plangebied is in het verleden een groot aantal sonderingen en boringen uitgevoerd. Op basis hiervan is een goed beeld verkregen van de bodemopbouw. Over het algemeen bestaat de ondergrond uit zwak tot matig ziltig fijn zand. Door invloed van waarschijnlijk vroegere geulen, wisselt de vastheid en de samenstelling over het plangebied. Ook is er echter klei aangetroffen, de dikte en de diepte hiervan varieert. Ook is er op plekken verspreid over het gebied matig grof zand aangetroffen. Onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem wijst uit dat deze variatie voorkomt. Er worden geen grote risico's verwacht op basis van de samenstelling van de ondergrond.

Het maaiveld in het plangebied varieert van ca. NAP +5,5 m tot +7,5 m. Het plangebied is dus relatief vlak te noemen. De laagste maaiveldhoogte is gemeten rond de vijver in de hoek van de Snipperlingsdijk en de Amstellaan (NAP +4,5 m tot +5,0 m).

#### **4.5.4 Invloed op de waterhuishouding**

Binnen het bestemmingsplan zal de toename van het verharde oppervlak niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

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

worden geplaatst.

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

Voor het dempen van watergangen / sloten dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

#### **4.5.5 Snipperlingsdijk**

De Snipperlingsdijk is een waterkering die ten zuiden van het plangebied is gelegen. De waterkering valt onder de categorie "overige". De kerende hoogte is vastgelegd op 6.63+ NAP. Met uitvoering van dit bestemmingsplan wordt de waterkering niet aangetast. De beschermingszone van de waterkering valt buiten dit bestemmingsplan.

#### **4.5.6 Grondwater**

In de omgeving van de Rivierenwijk is een aantal peilbuizen geplaatst. Hiermee is de grondwaterstand gedurende langere tijd gemeten. Op basis van deze peilbuiswaarnemingen is een GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) bepaald en vastgesteld op 4,9 m + NAP.

De door het waterschap gereguleerde waterpeil in het Venenpark heeft een direct gevolg voor de grondwaterstand. Deze is lager dan de genoemde GHG van 4,9 m + NAP en zal zich ter plaatse van deze watergang rond 4,25 + NAP handhaven.

Voor zover bekend bij de gemeente is er in gebied geen sprake van grondwaterproblemen. Gezien de beschikbare grondwaterstanden is dit ook niet te verwachten. De gemeente hanteert voor stedelijke gebieden minimale ontwaterdieptes. Bij de uitvoer van het bestemmingsplan zal hier rekening mee worden gehouden.

#### **4.5.7 Boringsvrije zone**

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een boringsvrije zone. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale beleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel (zie § 3.3.2).

#### **4.5.8 Oppervlaktewater**

In de Rivierenwijk zijn meerdere plassen/vijvers aanwezig. De beide waterpartijen van het Venenpark (huidig westelijk peil 4,25+ NAP en huidig oostelijk peil 4,50+ NAP) worden bij het realiseren van de onderdoorgang onder de Amstellaan samengevoegd. Dit wordt uitgevoerd in kader van het project 'Amstellaan'. Het westelijk peil is een bemalen peil en het oostelijke peil wordt gehandhaafd door een stuw. Het waterpeil in de oostelijke vijver van het Venenpark wordt na de uitvoer van het project verlaagd naar 4,25m + NAP.

De vijvers dienen als berging voor instromend regenwater (afgekoppeld oppervlak) en overstortwater (gemengde riolering Maasstraat). De vijvers vallen geheel buiten het plangebied.

De Holterkolk is eveneens een grote waterpartij in de Rivierenwijk. Deze kolk ligt ten noorden van het plangebied.

De vijvers in het Venenpark worden beheerd door het Waterschap Groot Salland, de Holterkolk is in beheer van de gemeente.

#### **4.5.9 Hemelwater**

In het kader van de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, moet worden gestreefd het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken niet aan te sluiten op de aan te leggen riolering. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren".

Uitgangspunt is dat het hemelwater van alle verharde dak- en terreinoppervlakken voornamelijk ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Onderzocht moet worden of schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Vanwege het infiltreren van water mogen geen uitlopende materialen zoals zinken dakgoten worden gebruikt. Infiltratie kan bijvoorbeeld plaats vinden door gebruik te maken van bijvoorbeeld IT-riolering, wadi's of waterpasseerbare elementenverharding.

De inhoud van de infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekrat) op eigen terrein (niet openbaar) is bepaald op 10 mm van het aan te sluiten verhard oppervlak. Van alle zwaardere buien wordt het overtollige water bovengronds naar de openbare weg afgevoerd. Daar wordt het water bovengronds of ondergronds afgevoerd naar een bergings- en infiltratievoorziening.

Voor nieuwbouwwijken geldt normaal gesproken dat de voorzieningen in totaal een bergingscapaciteit hebben tot buien van eens per 100 jaar. Voor revitaliseringsgebieden (herstructurering) geldt deze eis alleen voor de toename van het verhard oppervlak. Als het om vervanging van bestaand oppervlak gaat geldt de eis van 10 mm. Hoeveel het verhard oppervlak toeneemt zal onderzocht moeten worden.

Bij zware buien mag het hemelwaterstelsel afvoeren naar de vijver ten zuiden van de wijk (niet naar de Holterkolk bij het spoor). Het is van belang dat de wegen worden voorzien van verhoogde trottoirs zodat bij uitzonderlijke regenval er voldoende berging op straat is. In deze situatie zijn de vijvers volledig gevuld zal het water tijdelijk op straat staan en met verhoogde trottoirs is de kans klein dat er water in de woningen komt.

#### **4.5.10 Afvalwater**

In het plangebied dient een droogweerafvoerstelsel te worden aangelegd, wat af kan voeren op het gemengde riool in de Maasstraat. De minimale diameter is  $\varnothing 250$  mm (PP) Dit stelsel dient ingepast te worden in het bestaande gemengde stelsel, zodat de afvoer van te handhaven woningen e.d. wordt gewaarborgd.



#### **4.5.11 Overstromingsrisico**

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

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

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

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

## **4.6 Verkeer en parkeren**

### **4.6.1 Gemotoriseerd verkeer**

Het plangebied ligt tussen de Amstellaan, de Snipperlingsdijk en het spoor. De Amstellaan en de Snipperlingsdijk zijn twee van de hoofdwegen van Deventer. Beide wegen zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg type a/b. De Amstellaan biedt de belangrijkste ontsluiting richting de Rijksweg A1, terwijl de Snipperlingsdijk de Binnenstad en Colmschate/De Vijfhoek ontsluit.

Aanpassingen in de stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur van de Rivierenwijk hebben ertoe geleid dat het plangebied niet meer rechtstreeks op de Amstellaan ontsloten is. Ter compensatie hiervan is een extra wijkontsluiting (de Diezestraat) aangelegd, die een verbinding maakt tussen de Maasstraat/Roerstraat en de Snipperlingsdijk. Dit is de belangrijkste ontsluiting van het plangebied op de hoofdwegen van Deventer.

Door wijzigingen in de wegenstructuur wordt het plangebied tevens rechtstreeks aangesloten op de Deltalaan, een belangrijke weg binnen de Rivierenwijk.

#### **4.6.2 Fietsverkeer**

Het plangebied wordt voor fietsers uitstekend ontsloten. Direct ten zuiden van het plangebied loopt een van de acht stertroutes van Deventer, de fietsroute 'As Binnenstad - Colmschate'. Deze route loopt via de Snipperlingsdijk en Holterweg parallel aan de spoorlijn in de richting van Bathmen. Fietsers kunnen hier bijna geheel zonder te stoppen doorfietsen. Langs de Amstellaan loopt een primaire fietsroute, die het gehele Hanzetracé volgt en daarbij diverse stertroutes kruist.

#### **4.6.3 Kindlint**

Het kindlint vormt de belangrijkste verbinding tussen Rivierenwijk west en oost voor voetganger en fiets. Op het kindlint is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan, is in noodgevallen wel toegankelijk voor hulpdiensten. Bij de Amstellaan zorgt een viaduct voor een veilige kruising. Ook verbindt het de belangrijkste voorzieningen in de wijk; de nieuwe school, wijkvoorzieningen en het winkelcentrum Deltaplein.

#### **4.6.4 Openbaar vervoer**

Over de Snipperlingsdijk lopen diverse buslijnen, die halteren bij het kruispunt Snipperlingsdijk - Amstellaan. Door de Rivierenwijk gaat na de herinrichting van het centrumgebied een buslijn lopen, die waarschijnlijk een halte krijgt bij het Deltaplein. Het plangebied is daarmee redelijk goed ontsloten door het openbaar vervoer.

#### **4.6.5 Parkeren**

Uitgangspunt is dat bewoners kunnen parkeren op eigen terrein. Deze parkeervoorzieningen zullen zo veel mogelijk aan de binnenkant van de woonblokken worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een autoluw openbaar gebied aan de voorzijde van de woningen. Voor bezoekers zullen er in de openbare ruimte wel enkele parkeerplekken gerealiseerd worden.

De parkeervoorzieningen zullen getoetst worden aan de op dat moment geldende parkeernormen. De plicht om te voorzien in voldoende parkeren staat momenteel nog in de bouwverordening beschreven. In de bouwverordening staat een verwijzing naar de geldende parkeernormen.

### **4.7 Sociale veiligheid**

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

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door

- woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

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



## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 5.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen 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.

### 5.3 Planopzet

#### 5.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

### 5.3.2 **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

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

#### *Bestemmingsvlak*

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

#### *Bouwvlak*

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

#### *Bouwperceel*

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

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

omgevingsvergunningen.

### *Woning*

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

## **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### *Algemeen*

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

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

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

### *Enkelbestemmingen*

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

#### Artikel 3 Centrum:

Het bestaande winkelcentrum in het plangebied is bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn functies toegestaan als detailhandel en dienstverlening, zoals videotheken, kap- en schoonheidssalons en bijbehorende werkplaatsen en ateliers. Ook zijn horecabedrijven toegestaan voor zover het betreft de categorieën 2a, 2b, 3a of 3b, nader omschreven in de Staat van horeca-activiteiten. Tevens zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De functies detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijk dienen op de begane grond plaats te vinden.

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

Het 'Huis van de Wijk' heeft ook de bestemming 'Centrum'. In het Huis van de Wijk zijn maatschappelijke voorzieningen en horecavoorzieningen toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen zijn op deze locatie ook op de verdieping toegestaan. Wonen en detailhandel zijn niet wenselijk, daarom zijn op dit perceel specifieke aanduidingen opgenomen waarbij wonen en detailhandel worden uitgesloten.

De openbare ruimte rond het winkelcentrum is eveneens bestemd als 'Centrum' . Hierbinnen passen verkeersvoorzieningen zoals parkeren. Ook zijn groenvoorzieningen hier mogelijk.

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

#### Artikel 4 Groen:

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is als zodanig bestemd. Dit betreft in dit bestemmingsplan het Venenpark. 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 gebouwen voor speelvoorzieningen 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 afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Ten slotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels.

#### Artikel 5 Maatschappelijk:

In het noorden van het plangebied is de Oase gevestigd. In het gebouw is een kerk gehuisvest. Deze functie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Het betreft een brede maatschappelijke bestemming. Hierdoor zijn ook andere maatschappelijke functies, zoals scholen, sociaal-culturele en medische voorzieningen inwisselbaar toegestaan.

#### Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied:

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn met name aan te merken als woonstraten en zijn als zodanig bestemd. Ook zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water (waaronder waterberging zoals wadi's) toegestaan. Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. Tevens is via een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### Artikel 7 Water:

In het noorden is een klein deel van de Holterkolk in het plangebied opgenomen. De Holterkolk is bestemd als Water. Het overige water in het plangebied is opgenomen binnen de bestemming Groen.

#### Artikel 8 Woongebied:

De woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Woongebied.

Voor het gehele plangebied zijn zoveel mogelijk dezelfde bouwregels opgenomen. De maximale bouwhoogte is binnen een aantal woonvelden anders. De bouwhoogte varieert van 9 tot 12 meter voor grondgebonden woningen en van 16 tot 28 meter voor gestapelde woningen. Indien alleen een bouwhoogte is aangeduid, betekent dit niet dat er geen kap met dakhelling gerealiseerd kan worden, dit staat vrij. Voor de woningen op het Deltaveld is al een vergunning verleend, voor deze woningen is zowel een maximale goot- als een bouwhoogte opgenomen. De aanduiding 'gestapeld' houdt in dat op de locaties met deze aanduiding ook meergezinswoningen (appartementen) gerealiseerd kunnen worden. Er zijn echter ook grondgebonden woningen toegestaan.

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.

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

Tevens is het mogelijk om binnen de bouwvlakken waar geen aanduiding voor gestapelde woningen voorkomt, toch gestapelde woningen mogelijk te maken met behulp van een omgevingsvergunning. Deze mogelijkheid wordt geboden om bijvoorbeeld een oplossing te bieden voor de hoeken van de woonvelden, door duplexwoningen of appartementen mogelijk te maken. Deze hoeken hebben namelijk geen ruimte voor een tuin en daardoor zijn grondgebonden woningen op deze locaties minder snel uitvoerbaar.

#### Artikel 9 Woongebied - Uit te werken:

Deze globale, nader uit te werken bestemming beslaat de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied. In deze bestemming zijn regels gegeven op welke wijze de bestemming nader dient te worden uitgewerkt. Voordat een uitwerkingsplan van kracht is geworden kan (behoudens door een afwijking) nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Daarnaast zijn er uitwerkingsregels in het plan opgenomen teneinde de bouwmogelijkheden objectief te begrenzen. Zo is het aantal woningen gemaximeerd op 68. Hiervan mogen maximaal 24 woningen in gestapelde vorm worden gebouwd. Gestapelde woningen kunnen uitsluitend in het oostelijk deel van het park worden opgericht, daar waar de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen. Het is overigens ook mogelijk om geen gestapelde woningen op te richten, er mogen ook 68 grondgebonden woningen gebouwd worden. Het maximum aantal woningen dient te worden verdeeld over de twee uit te werken woongebieden. De uitwerking zal plaats moeten vinden op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld verkavelingsplan. Dit verkavelingsplan zal het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Centraal gebied Rivierenwijk als kader hebben, waardoor de uitwerking altijd binnen de door de raad vastgestelde kaders zal blijven. Ten slotte mag de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde niet worden overschreden.

#### Artikel 10 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied:

In het noorden van het plangebied ligt een klein deel waar een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Ter bescherming van deze archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied opgenomen.

In deze bestemming worden regels gesteld, gericht op het beschermen van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning ziet op een bouwproject met een omvang van 100 m<sup>2</sup> en ten behoeve van het bouwproject graafwerkzaamheden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, moeten worden verricht, dan kunnen burgemeester en wethouders voordat zij een omgevingsvergunning verlenen, de aanvrager bij zijn aanvraag om omgevingsvergunning verplichten om een rapport te overleggen. In de rapportage moeten de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, zijn vastgelegd. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden.

Het archeologie beleid van de gemeente Deventer is er op gebaseerd dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor locaties met een dubbelbestemming archeologie door de gemeente Deventer kosteloos een archeologisch advies wordt opgesteld. Dit advies dient als rapport.

Het advies wordt opgesteld als een bureaustudie. In deze bureaustudie wordt de archeologische verwachting van de locatie in detail bekeken. Op basis van historische bronnen en eerder archeologisch onderzoek wordt beschreven welke resten op de locatie worden verwacht, dit is de gespecificeerde verwachting van de locatie. Daarna wordt gekeken of op de locatie in het verleden al diep gebouwd of gegraven is, waardoor het archeologisch bodemarchief verstoord is. In de bureaustudie wordt verder uitgewerkt in hoeverre de nieuwe plannen het bodemarchief zullen verstoren. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. In de bureaustudie wordt uitgewerkt welke voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden. Daarnaast kan de verplichting om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

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

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

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

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

#### Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels:

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

#### Artikel 13 Algemene gebruiksregels:

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

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

behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Verder is een bepaling opgenomen die kinderopvang tot 6 kinderen onder bepaalde omstandigheden toestaat in woningen. Dit betreft gastouderopvang, maar ook kleinschalige kinderdagverblijven. Een van de uitgangspunten is dat deze functie wel in de woonomgeving past en dat de uitstraling van het pand als woning behouden blijft.

#### Artikel 14 Algemene aanduidingsregels:

In dit artikel is een bepaling opgenomen met betrekking tot een bestemmingoverschrijdende aanduiding: Geluidzone - industrie.

De geluidzone die ingevolge de Wet geluidhinder vanwege het bedrijventerrein 'Bergweide' voor een deel over het plangebied is gelegen, is vertaald met bovengenoemde gebiedsaanduiding. Binnen deze zone is de vestiging van geluidgevoelige gebouwen uitgesloten. Indien de op grond van de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde niet overschreden wordt of een hogere grenswaarde is vastgesteld, is de vestiging van geluidgevoelige gebouwen wel toegestaan.

#### Artikel 15 Algemene afwijkingsregels:

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

#### Artikel 16 Algemene wijzigingsregels:

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

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

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

#### Artikel 17 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 18 Slotregel:

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## **5.4 Handhaving**

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

### 1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het

moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. De grond binnen het plangebied is grotendeels deels in eigendom van de gemeente en Rentree. Voor enkele percelen in eigendom van energiemaatschappijen geldt dat de grondoverdracht nog niet is afgerond. Op deze percelen worden echter geen bouwplannen mogelijk gemaakt, maar is er sprake van openbare ruimte. Hiervoor geldt dat er geen kosten verhaald hoeven te worden. De gronden waarop de uitbreiding van de Oase plaatsvindt, zijn in eigendom bij de Pinkstergemeente Filadelfia. De uitbreiding betreft echter niet meer dan 1000 m<sup>2</sup>, waardoor er geen sprake is van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in de Bro.

Door de afspraken tussen de gemeente en Rentree is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

## **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.3.1 Inspraak**

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het bestemmingsplan is onderdeel van het project 'herstructurering Rivierenwijk'. Om het draagvlak onder onder andere de omwonenden te peilen heeft het stedenbouwkundig plan, dat aan het bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop heeft iedereen een inspraakreactie kunnen indienen. Er zijn slechts drie reacties ingediend, waaruit blijkt dat er een behoorlijk draagvlak is. Vanwege deze inspraakronde is besloten om de inspraak op het bestemmingsplan achterwege te laten. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

### **6.3.2 Vooroverleg**

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.

Onderhavig bestemmingsplan valt binnen de provinciale vooroverleglijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aangewezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven. De ontwikkeling valt binnen de categorie A sub 1, Woningbouw. Dit betreft plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen, mits in lijn met de tussen de gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen. Het voorliggende plan voorziet in de herstructurering van het centraal gebied Rivierenwijk, waar met name woningbouw met bijbehorende voorzieningen wordt gerealiseerd. De herstructurering past binnen de prestatieafspraken Wonen, zie paragraaf 3.3.5.

Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het rijk niet nodig. Hierover heeft de VROM-inspectie een brief gestuurd naar alle gemeenten (d.d 18 mei 2010).

Het Waterschap Groot Salland is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept bestemmingsplan. Vanuit het waterschap is een advies gegeven om de normale procedure te doorlopen, waarbij de standaard waterparagraaf kon worden overgenomen, zie hiervoor paragraaf 4.5.

## **6.4 Feitelijke en juridische uitvoerbaarheid**

Met voorliggend bestemmingsplan worden een groot aantal woningen in het centraal gebied Rivierenwijk wegbestemd. Dit betreft deels woningen die in het kader van de plannen rond de herstructurering van de Rivierenwijk al gesloopt zijn. Een groot deel van de woningen zijn echter nog niet gesloopt. De woningen worden op het moment echter tijdelijk verhuurd (onder andere in het kader van de Leegstandswet) en de sloop van de woningen staat gepland voor eind 2013. De sloop van de woningen zal in ieder geval plaatsvinden voordat de werkzaamheden in het centraal gebied kunnen worden gestart (met uitzondering van een aantal voorbereidende werkzaamheden).

De gronden waarop de woningen staan of hebben gestaan zijn in eigendom bij woningbouwcorporatie Rentree. Met Rentree zijn afspraken gemaakt en is overeenstemming bereikt over de herstructurering van de Rivierenwijk.

Aangezien de woningen reeds gesloopt zijn of op korte termijn worden gesloopt en er afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van de woningen, staat de feitelijke en juridische uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan vast.





# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Centraal gebied Rivierenwijk met identificatienummer NL.IMRO.0150.D138-VG01 van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 *aanbouw:*

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

#### 1.4 *aanduiding:*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 *bebouwing:*

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

#### 1.7 *bebouwingspercentage:*

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

**1.8 Bed and Breakfast-voorziening:**

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

**1.9 beroep of bedrijf aan huis:**

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

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

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

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bevoegd gezag**

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

**1.14 bijgebouw:**

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

**1.15 bouwen:**

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

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 bouwwerk:**

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

**1.21 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;

**1.22 dienstverlening:**

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

**1.23 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;

**1.24 gastouderopvang**

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 hoofdgebouw:**

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

**1.27 kinderopvang**

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint;

**1.28 kindercentrum**

een voorziening waar kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

**1.29 maatschappelijke voorzieningen:**

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

**1.30 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

**1.31 overkapping:**

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

**1.32 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.

**1.33 prostitutie:**

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

**1.34 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;

**1.35 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;

**1.36 Staat van horeca-activiteiten**

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

**1.37 standplaats:**

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

**1.38 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;

**1.39 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;

**1.40 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;

**1.41 wijziging:**

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

**1.42 woning/wooneenheid:**

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

**1.43 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;



**1.44 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;

**1.45 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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 13.2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' het wonen niet is toegestaan;
- b. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond, en dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' detailhandel niet is toegestaan;
- 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 2 Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2a, 2b, 3a of 3b met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. praktijken ten behoeve van medische en/of therapeutische doeleinden, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder f zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - verdieping' maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening op de verdieping toegestaan;
- h. standplaatsen en warenmarkten;

met de daarbij behorende

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

### 3.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen of luifels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten 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 bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

## 3.3 ***Afwijken van de bouwregels***

### 3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.4 onder d worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak mag worden verhoogd tot 2 m.

### 3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

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

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Bevoegdheid**

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

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

#### 4.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

#### 4.4 ***Afwijken van de gebruiksregels***

##### 4.4.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder c, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

##### 4.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;
- b. standplaatsen en warenmarkten;

en de daarbij behorende

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.
- d. in afwijking van het gestelde in lid a mogen gebouwen buiten de aanduiding 'bouwlak' 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.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

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

#### **5.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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



## **Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

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

#### **6.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

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

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

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

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 Bevoegdheid**

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

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

#### 6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende

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

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemeen**

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

#### **7.2.2 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 8 Woongebied

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 13.2;
- b. woongebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 8.4.1;

met de daarbij behorende

- d. tuinen en erven;

en tevens bestemd voor

- e. groenvoorzieningen in de vorm van parken, groenstroken en speelvoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

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

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### 8.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;

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

#### 8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 8.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2.1 onder b en worden toegestaan dat het maximum bebouwingspercentage wordt vergroot;
- b. artikel 8.2.3 onder f en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

#### 8.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

### 8.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 8.4.1 *Bevoegdheid*

- a. met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 8.1 onder b, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 onder b en worden toegestaan dat gestapelde woningen worden opgericht buiten de aanduiding 'gestapeld'.

#### 8.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## **Artikel 9      Woongebied - Uit te werken**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 13.2;
- b. zorgwoningen;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;

en tevens bestemd voor

- d. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinen;
- e. groenvoorzieningen in de vorm van parken, groenstroken en speelvoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

### **9.2      Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken artikel 9.1 uit in één of meerdere uitwerkingsplan(nen) met inachtneming van de volgende regels:

- a. Op de tot 'Woongebied - Uit te werken' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het aantal te realiseren woningen mag niet meer bedragen dan 68, waarvan niet meer dan 24 gestapelde woningen zijn;
- c. Gestapelde woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- d. Uitwerking vindt plaats op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld verkavelingsplan;
- e. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde mag niet worden overschreden.

### **9.3      Bouwregels**

Indien en zolang een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 9.2 nog niet van kracht is geworden, mag op de in artikel 9.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

#### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **9.4.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.3, en toestaan dat op gronden als bedoeld in artikel 9.1 wordt gebouwd.

##### **9.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

- a. indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp-uitwerkingsplan.



## Artikel 10 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 10.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 10.1,

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

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

#### 10.2.2 Koppelen voorschriften

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

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

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

#### **10.3.1 Vergunningplicht**

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 10.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

#### **10.3.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 10.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### **10.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### 10.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

### 10.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 10.4.1 *Wijzigingsregels*

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



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 11    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 12 Algemene bouwregels**

### **12.1 Bestaande afstanden en maten**

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

### **12.2 Regels bouwverordening**

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

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

## Artikel 13 Algemene gebruiksregels

### 13.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, 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.

### 13.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als 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 van de woning te worden uitgeoefend.

### 13.3 *Kinderopvang*

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

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

toename van de parkeerbehoefte hebben.



## **Artikel 14 Algemene aanduidingsregels**

### **14.1 Geluidzone - industrie**

#### **14.1.1 Aanduidingsregels**

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

#### **14.1.2 Bouwregels**

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

## **Artikel 15 Algemene afwijkingsregels**

### **15.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

### 16.1 Bevoegdheid

#### 16.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwlakken

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

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 17.1.1 Algemeen

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

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

##### 17.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 17.1.1 met maximaal 10%.

##### 17.1.3 Uitzondering

Artikel 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 17.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 17.2.1 Algemeen

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

##### 17.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 17.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

**17.2.4 Uitzondering**

Artikel 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Centraal gebied Rivierenwijk'.





## **Bijlagen bij de regels**

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

## Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CAT	CATEGORIE	INDICES						
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT		
-	-																		
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	G	10	1	1	1	G	1				
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	G	10	1	1	1	G	1				
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	1	G	10	1	1	1	G	1				
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	P	10	1	1	1	P	1				
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2	P	10	1	1	2	P	1				
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2	P	10	1	1	2	P	1				
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	P	10	1	D	1	P	1				
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
74	63, 69tm, 71, 73, 74, 77, 78, 80, tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	2	P	10	1	D	1	2	P	1			
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	2	P	10	1	1	2	P	1				
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	2	P	10	1	1	2	P	1				
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	P	10	1	1	1	P	1				
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	1	P	10	1	D	1	1	P	1			

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

## Bijlage 2            Staat van horeca-activiteiten

### Categorie 1:

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

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

### Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

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

### Categorie 3:

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

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

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

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

### Categorie 1:

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

### Categorie 2:

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

### Categorie 3

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

