

Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3

Plantype: wijzigingsplan

Naam: Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.W033-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	19
3.1	Beleidskaders	19
3.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	21
3.3	Milieuaspecten	21
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	26
4.1	Planopzet	28
4.2	Handhaving	30
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Economische uitvoerbaarheid	33
5.3	Resultaten inspraak	33
5.4	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
Bijlagen bij de toelichting		
Bijlage 1	Ecologische quickscan	37
Bijlage 2	Memo waterhuishouding	39
Bijlage 3	Bijlage 3 Conceptadvies Veiligheidsregio	41

Planregels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 3	Sport	49
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 5	Algemene bouwregels	52
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 9	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 10	Slotregel	57

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Algemeen

Door de Deventer Hockey Vereniging (DHV) is een verzoek ingediend om bij de bestaande hockeyvelden aan de Leo Halleweg 3 in Deventer een hockeyhal te plaatsen. Een eigen hal voor zaalhockey biedt mogelijkheden om het hele jaar door te trainen en wedstrijden te spelen. Het gaat om een permanent opblaasbare tennishal met kunststof sportvloer.

De gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Colmschate e.o.", vastgesteld d.d. 9 augustus 2012 bestemd als 'Sport'. De hockeyhal is beoogd buiten het bouwvlak. Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om het plan onder voorwaarden te wijzigen. Voorliggend wijzigingsplan "Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3" voorziet hierin.

Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt op het sportpark 'De Achterhoek'. Dit sportveldencomplex ligt tussen het oude dorp Colmschate en de relatief jonge wijk 'De Vijfhoek' aan de oostzijde van Deventer.

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



Afbeelding 1. Globale ligging plangebied "Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3"

De begrenzing van het plangebied "Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3" is in de volgende figuur weergegeven.



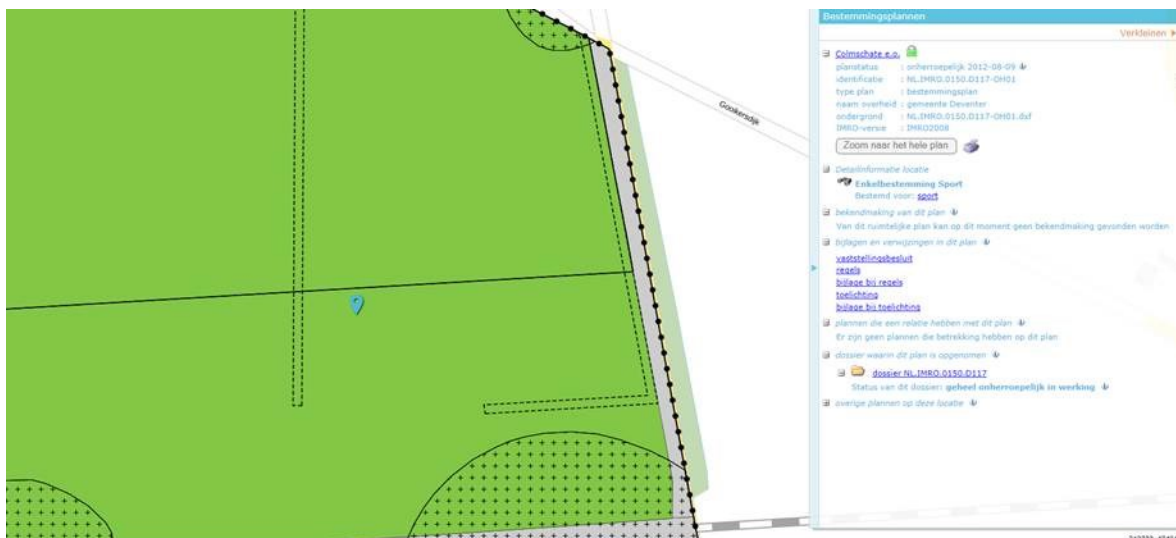
Afbeelding 2. Begrenzing plangebied "Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3".

Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Colmschate e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 9 augustus 2012.

Binnen de grenzen van het plangebied geldt de bestemming 'Sport'. Volgens de planregels is de bouw van een permanente hockeyhal niet mogelijk in het plangebied vanwege de situering buiten het bouwvlak.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Colmschate e.o. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Momenteel ligt over het noordelijk deel van de velden een relatief groot bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 5%. Daar is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van 9 m. Met toepassing van de binnenplanse afwijking als genoemd in artikel 31 lid 1 kan dit verhoogd worden met 10% dus tot 9,9 m zonder dat daarvoor een procedure nodig is.

In artikel 32 lid 1 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

32.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

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

a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- 2. de woonsituatie;*
- 3. de verkeersveiligheid;*
- 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- 5. de sociale veiligheid.*

Door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid, maakt het wijzigingsplan - na inwerkingtreding - deel uit van het moederplan: het bestemmingsplan "Colmschate e.o."

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie en de nieuw beoogde invulling van het plangebied. In hoofdstuk 3 is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen met daarin het beleidskader dat van toepassing is op dit wijzigingsplan en milieu-aspecten zoals de waterhuishouding. In hoofdstuk 4 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

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

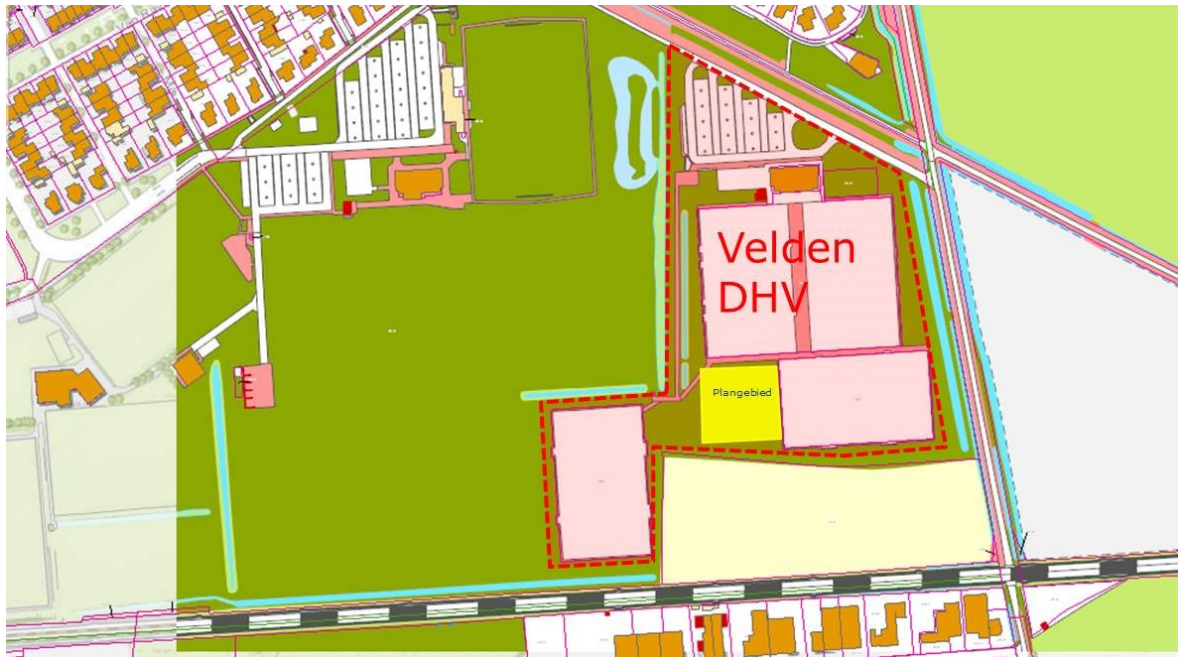
Beschrijving van de huidige situatie

Functioneel

De sportvelden van DHV liggen aan de oostzijde van het sportpark De Achterhoek in Colmschate op de overgang van stad naar landschap. Direct ten zuiden van de hockeyvelden ligt een strook agrarische grond. Ten zuiden hiervan ligt de spoorlijn Deventer-Enschede, gevolgd door het kleinschalige bedrijventerrein De Smeenkhof en de woonwijk Colmschate (Essenerveld). Ten westen van de sportvelden van DHV liggen de voetbalvelden van de Koninklijke UD, gevolgd door de oude restanten van historisch landgoed De Achterhoek. Ten noorden van het plangebied ligt de relatief jonge woonwijk de Vijfhoek. Ten oosten van het plangebied liggen de agrarische gronden van het buitengebied.

De sportvelden van DHV worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Nieuwedijk en de Holterweg. Voor fietsers en voetgangers zijn de velden meer direct en via een fijnmazig netwerk ontsloten, onder andere via de Leo Halleweg en de Gooikersdijk in westelijke en noordelijke richting.

Om de sportvelden liggen houtsingels en langs de westzijde van de velden en langs de Nieuwedijk zijn watergangen aanwezig.

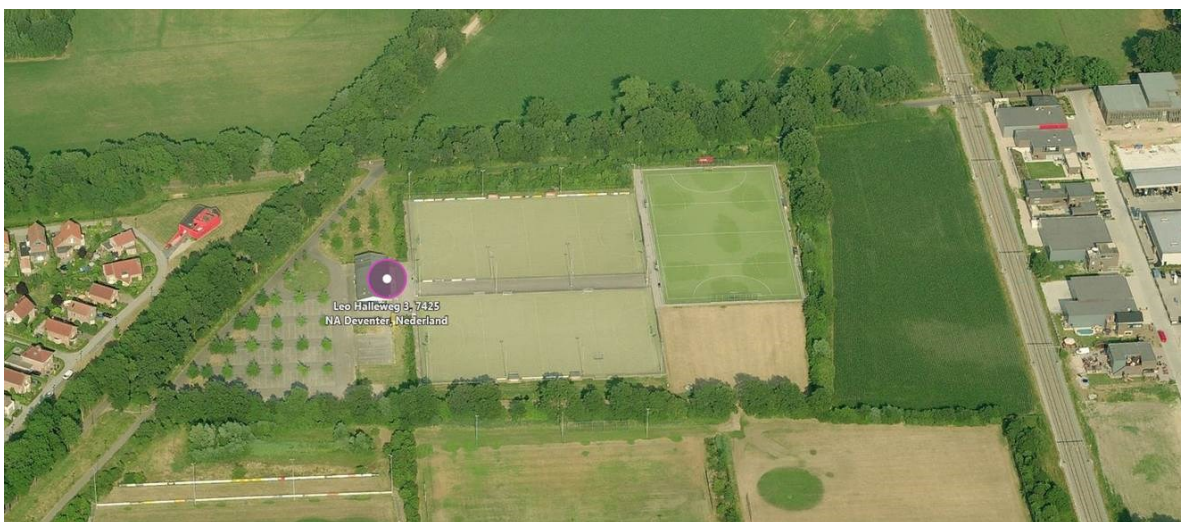


Afbeelding 4. Velden van DHV in de directe omgeving (bron: Geoweb)

Ruimtelijk

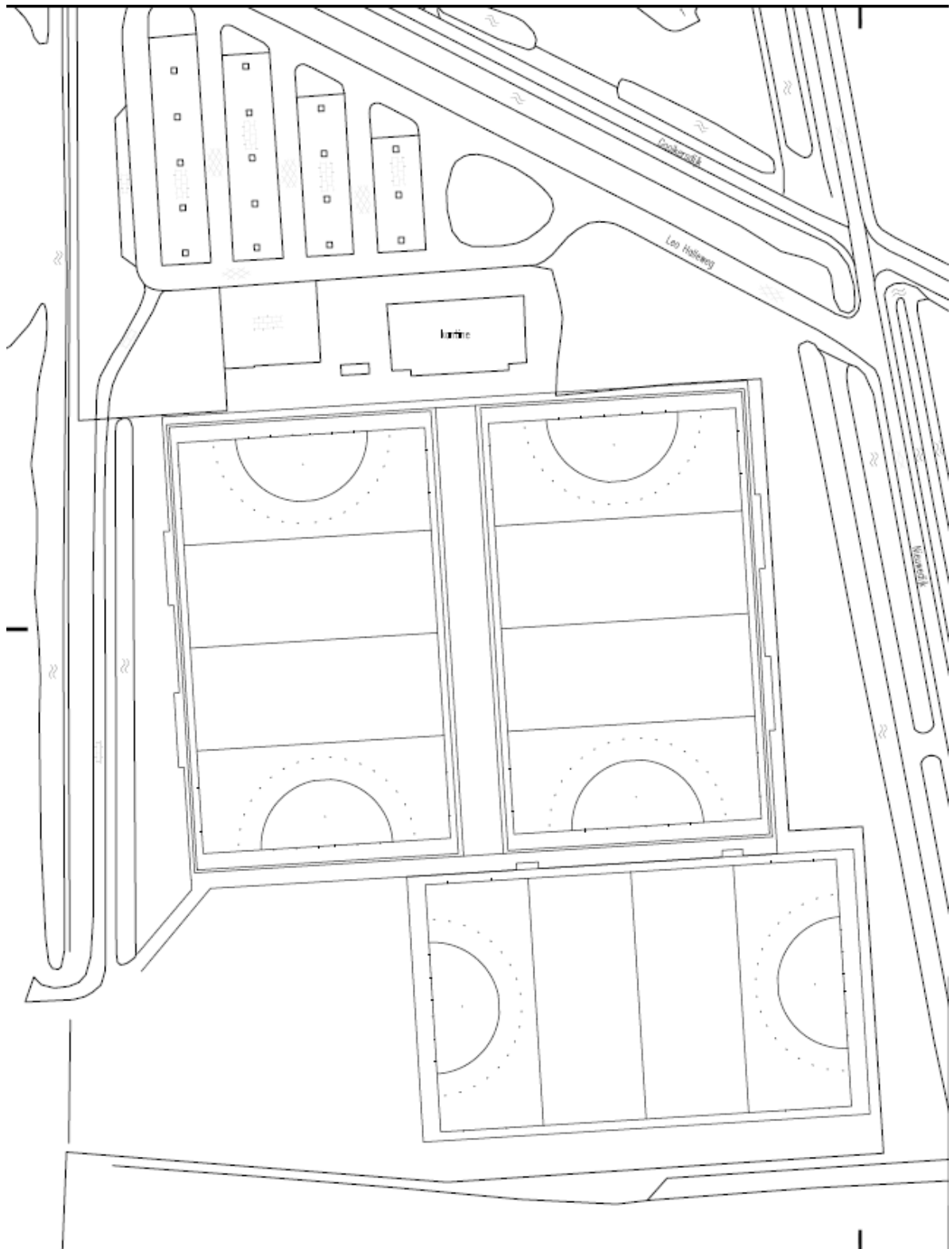
Op structuurniveau is sprake van de ligging in een groene 'ader' die vanaf het buitengebied tot diep in het stedelijk gebied doordringt (via de Achterhoek en het Gooikerspark). Het aangrenzende buitengebied heeft vanwege de vele bosschages, houtopstanden en lanen een relatief kleinschalig halfopen karakter van het type "oude hoevenlandschap". Ook op De Achterhoek en in het Gooikerspark zorgen volwassen bomenrijen en houtopstanden voor een relatief kleinschalig karakter. De oude laanstructuren zijn ook behouden in de woonwijk De Vijfhoek.

Momenteel liggen de parkeerplaatsen en gebouwen, die bij de sportvelden behoren, zo veel mogelijk langs de noordzijde van het sportveldencomplex. Bij de hockeyvelden is sprake van één clubgebouw/kantine in twee bouwlagen met kap en een klein schuurtje voor opslag van materialen aan de noordzijde van de velden. Er zijn vier velden aanwezig; van noord naar zuid zijn dat twee kunstgrasvelden, een semiwaterveld en een grasveld. De velden zijn voorzien van bouwwerken zoals lichtmasten, ballenvangers en (lage) reclameborden.



Afbeelding 5. Vogelvlichtfoto van sportvelden DHV (bron: Bingmaps), links ligt het noorden.

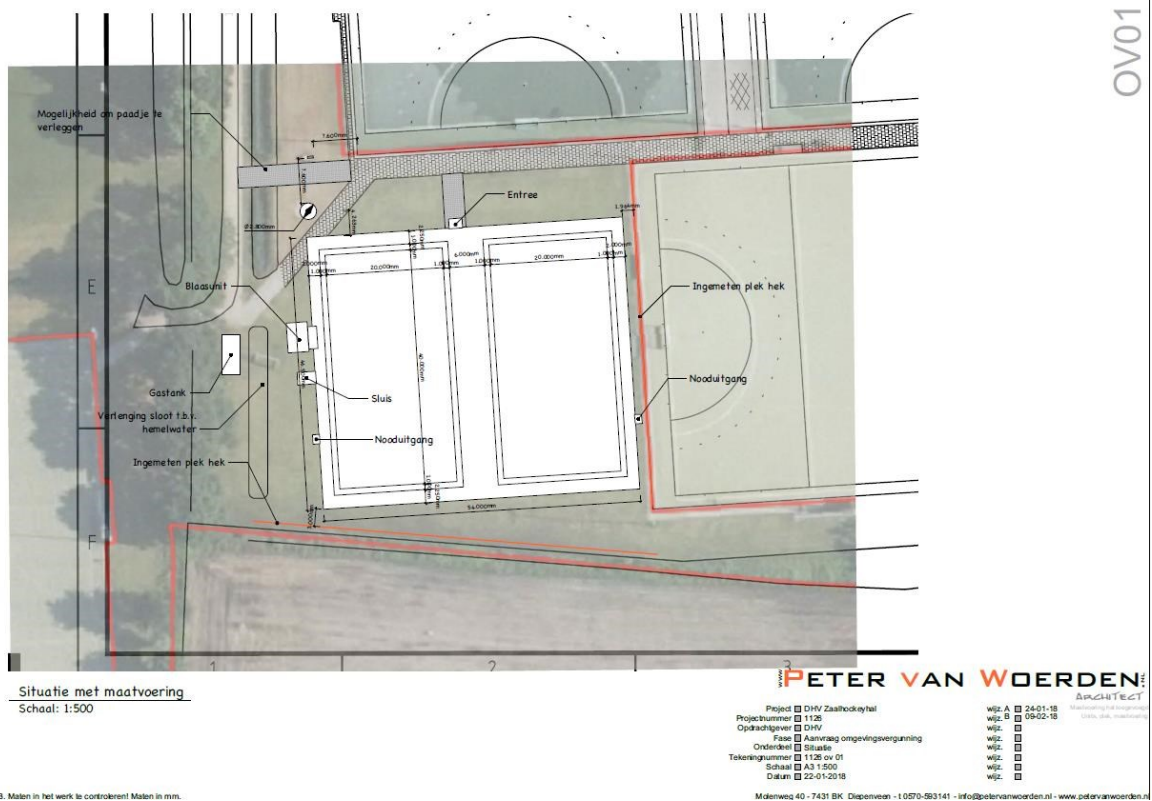
Langs de noord-, west- en oostzijde van de velden liggen robuuste groenstructuren. Ook op het parkeerterrein is een structuur van bomen aangebracht, maar van lagere orde. Langs de zuidzijde, tussen de velden en het strookje agrarische grond, is een houtwal aanwezig, maar minder robuust.



Afbeelding 6. Bestaande situatie. Aan de zuidwestzijde is onbebouwde ruimte beschikbaar (Bron: Middelkoop advies)

Beschrijving toekomstige situatie

DHV wil aan de zuidwestzijde van de sportvelden een permanente opblaasbare polyester hockeyhal plaatsen met daarin twee zaalhockeyvelden op een kunststof vloer. De hal heeft een afmeting van circa 54 m x 46,5 m en past op het eigen terrein dat ter plaatse onbebouwd is. Vanwege de gebogen vorm is geen sprake van een goothoogte. Met een bouwhoogte van 9,9 m past dit binnen de maximaal toelaatbare bouwhoogte (na binnenplans afwijken). De entree van het gebouw is voorzien aan de noordzijde en wordt ontsloten vanaf het hier reeds aanwezige voetpad. De wens bestaat het voetpad enigszins te verleggen. Het gebouw staat vrij in de beschikbare ruimte, zodat aan de west- en oostzijde noodontsluitingen kunnen fungeren. Voor opvang, buffering en infiltratie van hemelwater zal rondom een grindgoot worden aangelegd en wordt een watergang iets vergroot. Aan de westzijde van de hal is een blaasunit voorzien en een gastank (propaan 8.000 liter, wat via een bestaand verhard pad kan worden bereikt) om de hal te kunnen verwarmen. Voorts is langs de zuidzijde van het terrein, tussen de hal en de houtwal een nieuw hek voorzien.



Afbeelding 7. Nieuwe situatie (bron: Peter van Woerden).

De wanden en het dak bestaan uit kunststof doek die werken als membranen. De onderste 4 meter worden uitgevoerd in groen. Het overige deel is vanwege de benodigde lichtdoorlatendheid lichtgrijs. In onderstaande afbeeldingen is een impressie opgenomen van een dergelijke hal.



Afbeelding 8. Vogelvlichtfoto van een permanent opblaasbare hal (bron: Akus)



Afbeelding 9. Impressie binnenzijde hal (bron: Arkus)

Landschappelijke inpassing

In overleg met de Deventer deskundige inzake landschap is gekomen tot een plan voor de landschappelijke inpassing:

- Herstel van de houtwal met voornamelijk struiken (streekeigen bosplantsoen) die uitgroeien tot een houtsingel van circa 3 tot 5 meter. Beheer is gericht op een dichte houtsingel die regelmatig (1 keer per 5 jaar wordt afgezet).
- Aanplant met bosplantsoen van het nu open stuk tussen voetpad en naastgelegen voetbalvereniging.

Op basis van dit advies kan er door initiatiefnemers een houtsingel gerealiseerd worden. Ter plekke van de nieuwe hal is echter weinig ruimte beschikbaar en kan de singel hier maar met 2 of 3 rijen beplanting wordt uitgevoerd. De plantafstand tussen de rijen onderling is 1m. De minimale breedte/ruimtereservering bij 2 plantrijen is dan 3m.

Ter plekke van het bestaande veld is een bredere singel getekend. Hierbij als plantafstand (tussen en in de rij) 1,25m hanteren en als randafstand 0,60m. Deze maatvoering bepaalt hoeveel rijen er op dit stuk aangebracht kunnen worden.

Voor het bosplantsoen kan als plantafstand (tussen en in de rij) 1,25m gehanteerd worden en als randafstand 0,60m.

Assortiment voor zowel de singel als het bosplantsoen zou bijvoorbeeld kunnen bestaan uit:

- 30% Hazelaar, *Corylus avellana*, minimale plantmaat 100/125
- 30% Wilde kardinaalsmuts, *Euonymus europaeus*, minimale plantmaat 100/125
- 30% Gelderse Roos, *Viburnum opulus*, minimale plantmaat 100/125
- 10% Krentenboompje, *Amelanchier lamarckii*, minimale plantmaat 100/125 (alleen toepassen in brede stuk).

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit wijzigingsplan relevante beleid. De toetsing is beperkt, aangezien de beleidsmatige en juridische basis al is bepaald bij vaststelling van het 'moederplan' bestemmingsplan "Colmschate e.o." door de gemeenteraad. Hieronder wordt dan ook volstaan met het beleid dat specifiek van toepassing is op deze locatie.

Een overzicht van het relevante en kaderstellende Rijks- en Provinciale beleid is reeds opgenomen in het bestemmingsplan "Colmschate e.o.". Dit wijzigingsplan is dermate kleinschalig dat het enkel lokaal beleid raakt.

3.1 Beleidskaders

3.1.1 *Meedoen 2015 - 2019*

De gemeente Deventer heeft de ambitie om zoveel mogelijk Deventenaren te laten sporten en bewegen. Daarom wil de gemeente een goede basis van accommodaties en voorzieningen en zet de gemeente in op vitale verenigingen en worden activiteiten voor verschillende doelgroepen gestimuleerd. Daarbij wordt een beroep gedaan op een actieve rol van sportverenigingen, individuen, onderwijs- en zorginstellingen en de gemeente. Het delen van kennis, ervaring en deskundigheid en het samenwerken staan centraal. Per sportpark zal maatwerk worden geleverd.

Conclusie

In dit geval heeft de DHV zelf actief plannen gemaakt om de hockeyhal te kunnen realiseren. Het realiseren van de nieuwe overdekte hockeybanen zal ertoe bijdragen dat in de wintermaanden meer wordt getraind en er meer wedstrijden mogelijk zijn. Dit is ten gunste van het doel van de gemeente om meer Deventernaren te laten sporten en bewegen.

3.1.2 *Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer*

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De uitvoeringsagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid>.

De permanent opblaasbare hal is bewust voorzien van een wit / lichtgrijs dak, zodat dit lichtdoorlatend is en ertoe bijdraagt dat de tent van nature opwarmt. Op deze wijze is er minder energie voor kunstmatige verlichting en verwarming nodig. De verwarming die wordt gebruikt, is met behulp van propaan, dat enkel water en kooldioxide uitstoot.

3.1.3 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer.

Bij nieuwbouw is het van belang dat de gebouwen individueel zijn vormgegeven (herhaling vermijden). Er is binnen dit gebied veel vrijheid, zolang de kwaliteit op zich maar voldoende is. Gebouwen worden vooral beoordeeld in de relatie tot de omgeving en de functie. Er zijn weinig welstandscriteria op van toepassing, omdat elk gebouw afzonderlijk kan worden vormgegeven. Omdat bij de welstandstoetsing vooral de relatie met het openbaar gebied van belang is, worden alle bouwplannen in dit gebied voorgelegd aan de Adviesraad Welstand.

Het nu voorliggende plan is in goed overleg met de landschapsdeskundige van de gemeente Deventer tot stand gekomen.

Conclusie

De bouwplannen die zijn beoogde binnen het plangebied van dit wijzigingsplan Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3 worden bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de Welstandsnota worden getoetst.

3.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Ter plaatse van het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. Bovendien zal vanwege het plan zal de bodem niet dieper dan 0,5 m worden geroerd. Derhalve is het niet nodig een (verkennd) archeologisch onderzoek te laten plaatsvinden.

Vanwege het plan worden geen bestaande bouwwerken of structuren veranderd, noch beïnvloedt het plan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Alle historisch waardevolle lanen blijven ongemoeid. In de directe nabijheid van het plan bevinden zich geen monumenten. Deze waarden vormen dan ook geen belemmering voor het plan.

3.3 Milieuaspecten

Bedrijven en milieuzonering

De systematiek van milieuzonering is gebaseerd op het hanteren van richtafstanden tussen milieuhinderlijke en gevoelige functies op basis van de bestemming. Hieraan ten grondslag ligt de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). In de tabel met richtafstanden is voor een sporthal een richtafstand opgenomen van 50 meter vanwege geluid. Daarbij is de letter C opgenomen, wat aanduidt dat het een continue karakter heeft. Verder is de letter P opgenomen vanwege de parkeerbehoefte en een 1 vanwege het visueel aanwezige karakter.

Het plangebied ligt niet in een 'gemengd gebied', zodat de richtafstand niet met één richtafstand kan worden verkleind. Richtafstanden zijn, tenslotte, gebaseerd op algemene veelvoorkomende situaties, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Vanwege het vigerende bestemmingsplan is reeds een veldsportcomplex toegestaan, waarvoor een zelfde richtafstand geldt. Aangezien de bestemming zelf niet wijzigt (Sport), is formeel geen sprake van een gewijzigde situatie waar het gaat om milieuzonering.

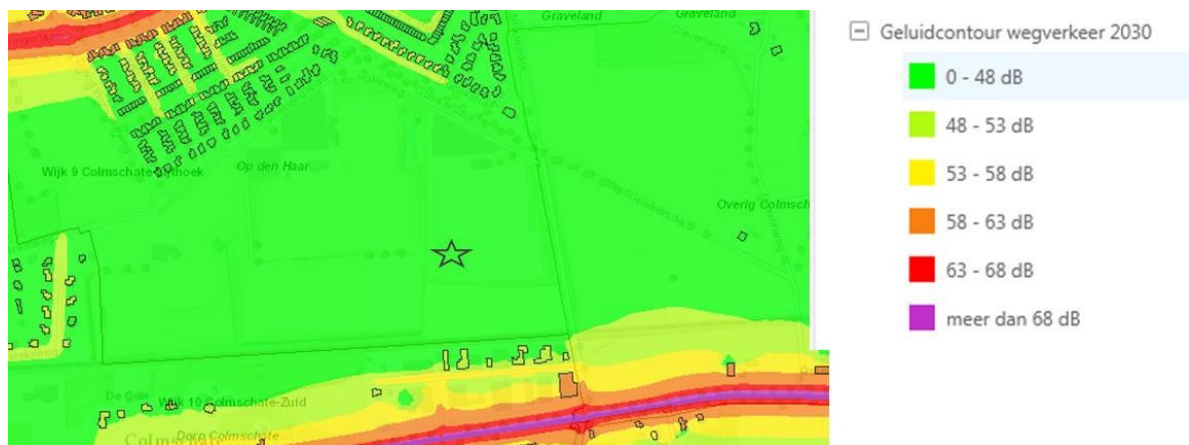
De afstand van de nieuw beoogde hal tot aan de gevels van woningen bedraagt meer dan 200 meter. Dit is groter dan de richtafstand van 50 meter. Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering.

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is zijn regels opgenomen ten aanzien van geluidhinder afkomstig van verkeer en industrie. Een nieuwe hockeyhal is geen geluidgevoelig gebouw. Het is dan ook niet nodig om de geluidbelasting op deze nieuwbouw te onderzoeken.

De bestemming wijzigt niet en binnen het vigerende bouwvlak is in principe reeds een sporthal mogelijk. Het is niet aannemelijk dat vanwege de sporthal een toename van gemotoriseerd verkeer is te verwachten die zou leiden tot een toename van geluid van meer dan 2 dB op de gevels van bestaande woningen.

Op basis van de gemeentelijke geluidskaart, met daarin de geluidprognose voor 2030, is te constateren dat de verkeersintensiteiten op de Leo Halleweg en de Nieuwedijk net genoemde wegen bijzonder laag ligt, ruim onder de 48 dB. Bovendien zijn er uitsluitend ten noorden van het plangebied in de Vijfhoek geluidgevoelige gebouwen gelegen. Het ligt niet in de verwachting dat de geluidbelasting vanaf de Leo Halleweg danwel Nieuwedijk op deze woningen boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB komt. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.



Afbeelding 10. Uitsnede geluidskaart wegverkeer (bron: Geoweb).

Parkeren

Voor sportvelden lopen parkeercijfers plaatselijk namelijk dermate uiteen dat het niet goed mogelijk is deze in een norm te vervatten en hier van toepassing te laten zijn. Voor onderhavig plan is een maatwerkbeoordeling nodig.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn hier al sportvelden mogelijk. Strikt juridisch gezien verandert derhalve het gebruik niet. Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het volgende relevant: Door DHV is gemotiveerd dat de aangevraagde hal in de winterperiode wordt gebruikt gedurende 10 weekeinden voor wedstrijden van 6 tegen 6 spelers op 2 velden in de hal. Dit is minder dan het huidige gebruik zoals dat buiten de winterperiode plaatsvindt, aangezien dan 4 velden worden gebruikt voor 11 tegen 11 spelers. Het trainen in de winterperiode zal op dezelfde tijden plaatsvinden als buiten de winterperiode, van 16.00 tot 22.00 uur. Ook dan geldt dat 6 tegen 6 spelers op 2 velden in de hal spelen, in plaats van de 11 tegen 11 spelers op 4 velden buiten de winterperiode. Op basis van de gegevens van DHV komen de meeste kinderen op de fiets. De conclusie is dat er weliswaar meer gebruik in de winterperiode plaatsvindt, maar dit minder intensief is dan nu het geval is buiten de winterperiode. De aanwezige parkeervoorzieningen zijn nu in de winterperiode niet in gebruik en voldoen in de beoogde situatie in de winterperiode naar verwachting ruimschoots. Evenmin is reëel te verwachten dat het beoogde gebruik leidt tot intensiever gebruik van wegen en eventueel daaraan verbonden gevolgen.

Samen met het Deventer Sportbedrijf wordt nagegaan welk gebruik van de hal mogelijk is buiten netgenoemde tijden overdag. De verwachting daarbij is dat de kinderen dan per fiets komen.

Bodem

Aangezien de bestemming niet verandert en het toekomstig gebruik ook onder de bestemming Sport valt, is hier in het kader van de ruimtelijke procedure geen bodemonderzoek vereist. Wel is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning inzicht in de bodemkwaliteit vereist.

Luchtkwaliteit

De toename verkeersintensiteit is nihil, zodat dit valt binnen de categorie "Niet in betekenende mate". Nadere toetsing is niet nodig.

Voor wat betreft de verwarming wordt gebruik gemaakt van het relatief schone propaan. Dit levert enkel uitstoot van water en kooldioxide op. De hoeveelheid die zal worden verbruikt is dusdanig laag dat dit niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op risicobeperking en - beheersing bij calamiteiten vanwege het transport en/of de opslag van gevaarlijke stoffen.

Nabij het plangebied ligt de spoorlijn Deventer-Enschede. Het Groepsrisico (GR) 10-8 vanwege het transport hierover is volgens het Basisnet 18.00 m. De afstand van de nieuw beoogde hal tot aan het spoor is met ca. 90 meter ruim groter dan de minimaal toegelaten afstand. In de hal is bovendien geen sprake van langdurig verblijf. Het is derhalve niet nodig een groepsrisicoberekening te maken. De bezoekers zijn zelfredzaam. Er zijn meerdere nooduitgangen voorzien en er is mogelijkheid van de bron af te vluchten.

Voor de propaantank van 8.000 liter zal een melding op grond van het activiteitenbesluit te worden ingediend. De installatie dient te voldoen aan de richtlijn PGS 19: Propaan en butaan opslag. Hierin zijn onder andere interne veiligheidsafstanden en veiligheidsafstanden tot de erfgrans opgenomen.

De tank voor de opslag van propaan is kleiner dan 13 m³ en valt daardoor niet onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Het is dan ook geen risicobron die op de plankaart hoeft te worden gefixeerd.

Wel moet er een ontheffing van de route vervoer gevaarlijke stoffen aangevraagd worden op het propaan met een tankauto te mogen aanvoeren. De installatie wordt na afhandeling van de melding activiteitenbesluit op de provinciale risicokaart vermeld. Deze actie is voor het bevoegd gezag en maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanwijziging.

De Brandweer IJsselland heeft op donderdag 8 maart een conceptreactie op het plan toegestuurd. Daarin zijn de volgende 5 adviespunten vermeld:

- de propaan gastank interpen of voorzien van een vergelijkbare oplossing, zoals sprinkler, gecoate propaantank of een brandmuur van 60 minuten;
- de propaantank voorzien van een aanrijdbeveiliging;
- bloktijden invoeren zodat de propaantankwaggen niet wordt gelost als er in de hal activiteiten zijn;
- de exploitant en de aanwezigen op de hoogte brengen van de handelsperspectieven bij een (dreigende) BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) en toxisch scenario;
- een goede ontvluchting, snelle alarmering en BHV/ontruimingsplan op te stellen voor het toxisch scenario. De hal biedt hier geen adequate bescherming tegen.

De DHV neemt dit advies over en stemt in het kader van de omgevingsvergunning nader af met de Brandweer.

Ecologie

Het duurzame behoud van inheemse planten- en diersoorten in Nederland is per 1 januari 2017 juridisch verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De provincies hebben de gedecentraliseerde verantwoordelijkheid gekregen voor de specifieke invulling van het provinciale natuurbeleid en de bescherming van flora- en fauna- en natuurgebieden (met uitzondering van het IJsselmeergebied). In geval van ingrepen door de mens kunnen beschermde natuurwaarden in het geding zijn. Het is dan zaak om overtreding van de wet te voorkomen en mede zorg te dragen voor de gunstige staat van instandhouding van beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de beoogde bouw van een hockeyhal aan de Leo Halleweg 3 is een ecologische quickscan uitgevoerd door Econatura (Diepenveen, 31 januari 2018, zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat er, gezien de ligging binnen een reeds lang bestaand sportpark met daarnaast andere stedelijke en intensief agrarische functies, waarbinnen weinig tot geen belangwekkende natuurwaarden tot uiting kunnen komen, geen ecologische bezwaren zijn met betrekking tot het initiatief, waar het gaat om soortenbescherming.

Duurzaamheid

Zie paragraaf 3.1.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer.

Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse of bovengrondse leidingen.

Water

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.

Overstromingsrisico

Het plangebied ligt achter het dijktraject 53-1: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd gebied waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien 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.

Vanuit de Deltawet is sinds 2014 voor Deventer de Deltabeslissing Waterveiligheid van belang. Centraal in de Deltabeslissing Waterveiligheid staan de nieuwe normen voor waterveiligheid, gebaseerd op risicobenadering. Voor dijktraject 53-1 betekent dit dat de norm per 1 januari 2017 is verzaamd naar 1/3000. Door de verhoogde normering voldoet dijktraject 53-1 niet meer aan de nieuwe norm en zal in de toekomst worden aangepakt om in uiterlijk 2050 te voldoen aan deze norm. In 2017 zijn de beheerders gestart met de beoordeling van de dijken en duinen. In 2023 moet er zo een landelijk beeld ontstaan van de versterkingsopgave tot 2050. De opgaven worden opgenomen in het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP).

Volgens de Wateratlas van Overijssel en de www.risicokaart.nl is de kans op overstroming in het plangebied klein (eens in de 1000 jaar) en is de waterdiepte in dat geval tussen de 0 en 0,5 meter. De stroomsnelheid is minder relevant < 0,5 m/s. In de hal zelf zijn geen vluchtmogelijkheden, zodat een heenkomen moet worden gezocht in andere gebouwen. Geadviseerd wordt om overstroom-proof te bouwen (electrische aansluitingen en installaties op veilige hoogte aanbrengen). Ingeval van een calamiteit zijn er voldoende mogelijkheden voor zelfredzame personen om zich naar een hogere plek te begeven zoals het clubhuis, of een huis in de directe omgeving.

Overleg met de waterbeheerders

Het initiatief is via de online watertoets voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Hierop is de reactie ontvangen dat sprake is van een "normale procedure". Aanleiding hiervoor is het feit dat sprake is van een toename verharding van meer dan 1.500 m². Het Waterschap heeft hierop een basisdocument geleverd. In aanvulling hierop heeft initiatiefnemer in overleg met de gemeente besproken welke eisen ter plaatse gelden en welke mogelijke maatregelen kunnen worden getroffen om te voorzien in voldoende berging en infiltratiemogelijkheden ter plaatse.

De DHV heeft hierop een Memo waterhuishouding geleverd. Uitgangspunt is de opvang en infiltratie van hemelwater in een grindgoot rond het gebouw met daarop aanvullend een beperkte vergroting van de bestaande watergang. Verwezen wordt naar de memo die is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting. Deze is getoetst door de gemeente en het Waterschap en akkoord bevonden.

Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare omgeving zal de omgeving 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.

Het terrein is in gebruik bij DHV die zorgt voor een veilige inrichting en zorgvuldig beheer van het terrein. De propaantank zal, om vandalisme te voorkomen, worden voorzien van een gebouwde constructie (hekwerk), zodat deze enkel kan worden bereikt door daarvoor bevoegde personen.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. De basis voor dit wijzigingsplan is gelegd in het moederplan: bestemmingsplan "Colmschate e.o." dat op 9 augustus 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de algemene regels van dat bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nadat hieraan toepassing is gegeven, maakt het wijzigingsplan onderdeel uit van het moederplan.

Dit wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op een wijziging van de verbeelding en betreft uitsluitend het toevoegen van een bouwvlak. Alle regels uit het moederplan blijven onverminderd gelden. Omwille van de leesbaarheid zijn de regels, voor zover van toepassing wel in dit wijzigingsplan opgenomen.

Concreet wordt met deze wijziging ex artikel 3.6 lid 1a Wro enkel een bouwvlak toegevoegd met bebouwingspercentage van 100% voor de locatie waar de hockeyhal is voorzien. De maximale bouwhoogte blijft met 9 meter gelijk aan de reeds geldende bouwhoogte in het vigerende bouwvlak. Ook de bestemming Sport blijft ongewijzigd.

Het is wel nodig enkele regels op te nemen op basis waarvan dit wijzigingsplan van toepassing kan worden verklaard.

RO Standaarden

Inmiddels is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) in werking getreden. Deze standaardiseringregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen, maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc.

Dit wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op een wijziging van de verbeelding. De regels van het moederplan blijven onveranderd en zijn dus nog gebaseerd op de SVBP2008.

Planopzet

De in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 32 lid 1 luidt als volgt:

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

a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- 2. de woonsituatie;*
- 3. de verkeersveiligheid;*
- 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

5. de sociale veiligheid.

In onderhavig geval gaat het om het wijzigen dan wel toevoegen van een nieuw bouwvlak. Met dit wijzigingsplan wordt uitsluitend de verbeelding gewijzigd. Alle regels uit het moederplan blijven onverminderd gelden. Nadat het wijzigingsplan in werking is getreden, maakt het wijzigingsplan deel uit van het moederplan.

Toetsing van de criteria:

a. geluidsbelasting.

Een zaal hockeyhal is volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig gebouw. Derhalve is er geen sprake van een wettelijk geldende (voorkeurs)grenswaarde(n).

Vanwege de nieuwe hal zal ook in de winter sprake zijn van gebruik van de hockeyvelden, maar er zal geen sprake zijn van een dermate toename verkeer dat dit leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij bestaande woningen. Verwezen wordt naar 3.3 Milieuaspecten onder het kopje geluid.

b. 1. het straat- en bebouwingsbeeld

De nieuw beoogde hal wordt relatief centraal op de bestaande sportvelden gebouwd. Deze maken onderdeel uit van een groene 'vinger', een groene verbinding vanuit het buitengebied tot diep in het stedelijk weefsel. De sportvelden zijn langs alle zijden voorzien van hoog opgaande beplanting door lanen, singels en houthak/geriefbosjes. Deze bevatten volwassen bomen met een hoogte van meer dan 10 meter. Daardoor zal de nieuwe hal beperkt zichtbaar zijn, zeker in de bladhoudende seizoenen. In de wintermaanden zal de hal vooral door lichtuitstraling in de avond waargenomen worden. Momenteel worden echter ook bij de buitenvelden al lichtmasten gebruikt. Het plan is vanuit de gemeente begeleid door een deskundig landschapsarchitect die met onderhavig plan heeft ingestemd.

b.2. de woonsituatie

De meest nabij gelegen woningen liggen in de Vijfhoek en een enkele (bedrijfs)woning op De Smeenkhof. De afstand tot de nieuwe hockeyhal is relatief groot. Zoals ook gebleken is in paragraaf 3.4 milieuzonering, zal er geen sprake zijn van hinder.

Doordat de houtsingels en lanen bomen bevatten die hoger zijn dan de bouwhoogte van de hal (9,9 m), zal het bouwwerk vanuit de omgeving visueel zeer beperkt waarneembaar zijn. Het overschrijdt evenmin de hoogte van bebouwing zoals deze aanwezig is in de Vijfhoek of op het bedrijventerrein De Smeenkhof. De beoogde nieuwe hal heeft dan ook nauwelijks tot geen invloed op de woonsituatie.

b.3. de verkeersveiligheid

Met name vanuit de wijk de Vijfhoek is de locatie zeer goed bereikbaar per fiets en te voet. Ook vanuit overige woonwijken en zeker via Colmschate zijn de velden goed per fiets bereikbaar via vrij liggende fietspaden. Uitsluitend de Nieuwedijk en het stukje Halleweg bij de entree van de hockeyvelden zelf kunnen te maken krijgen met een beperkte toename van verkeer in de winterperiode. Daarbij blijft de verkeersintensiteit overigens lager dan waarvan nu buiten de winterperiode sprake is. Dit levert naar verwachting dan ook geen problemen op voor de verkeersveiligheid.

b.4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

De gronden werden voor sport gebruikt en dit kan ook na de bouw van de hal onverminderd zo worden gebruikt.

b.5. de sociale veiligheid

De nieuwe hal wordt voorzien van verlichting, net als de bestaande sportvelden. Verder is het terrein met een hekwerk en door houtwallen/singels afgeschermd van de omgeving. Het parkeerterrein en de fietsroutes zijn goed verlicht. Hieraan verandert niets. De nieuw beoogde propaantank zal worden afgeschermd met een hekwerk, zodat enkel bevoegde personen toegang kunnen krijgen tot de tank.

4.1 Planopzet

4.1.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding is de bestemming 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 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.

Voor de leesbaarheid zijn de voor dit wijzigingsplan van belang zijnde regels uit het moederplan herhaald. Deze zijn niet gewijzigd, met uitzondering van twee begrippen en een slotregel om dit wijzigingsplan de juiste naam mee te geven en te kunnen citeren.

De planregels van het bestemmingsplan (moederplan) 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.

4.1.2 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

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

4.1.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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.

Het plangebied waarop deze wijziging betrekking heeft, bevat enkel de bestemming Sport: Artikel 3

4.1.4 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 4: 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 5: Algemene bouwregels

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

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10%.

Artikel 8: 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.

4.1.5 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 9: Overgangsregels

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 10: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

4.2 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.

Vornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het

opstellen van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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 § 5.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 5.3 en 5.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

5.2 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, zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit wijzigingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Voor de plankosten worden leges in rekening gebracht aan initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3 geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid en verplicht is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

5.3 Resultaten inspraak

Het ontwerp wijzigingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder 6 weken in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Door DHV is de buurt reeds in eerder instantie op de hoogte gebracht van de voorgenomen bouw.

5.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Het plan raakt geen provinciaal belang en is opgenomen op de door de provincie verstrekte lijst waarover geen vooroverleg nodig is. Wel wordt het ontwerp wijzigingsplan aan de Provincie verzonden.

Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta en hierop aangepast. Het ontwerp wijzigingsplan is opnieuw verzonden aan het Waterschap.

Tot slot zijn de Omgevingsdienst IJsselland betrokken en de Veiligheidsregio. De reacties zijn verwerkt in onderhavig ontwerp wijzigingsplan en worden tijdens de inzageperiode opnieuw betrokken. Het advies dat de Veiligheidsregio heeft uitgebracht, wordt door DHV overgenomen en bij de aanvraag omgevingsvergunning verwerkt.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Ecologische quickscan

Bijlage 2 Memo waterhuishouding

Bijlage 3 Conceptadvies Veiligheidsregio

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3 met identificatienummer NL.IMRO.0150.W033-VG01 van de gemeente Deventer.

1.2 wijzigingsplan

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

1.3 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan "Colmschate e.o.", met identificatienummer NL.IMRO.0150.W033-VG01, van de gemeente Deventer. De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.4 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.5 bouwen:

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

1.6 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.7 bouwperceel:

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

1.8 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.9 bouwvlak:

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

1.10 bouwwerk:

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

1.11 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.12 gebouw:

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

1.13 hoofdgebouw:

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

1.14 overkapping:

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

1.15 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.

1.16 wijziging:

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

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 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. kinderopvang, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4;
- c. medische en/of therapeutische praktijken, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4;
- d. een horecabedrijf dat in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 3. Staat van horecaactiviteiten is aangeduid als categorie 3b;
- e. boswallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - boswal';

met de daarbij behorende

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 sub a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. 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.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van ballenvangers, vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan 18 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van tribunes mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3 ***Afwijken van de bouwregels***

3.3.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden opgericht waarbij de bebouwingsgrens wordt overschreden;
- b. artikel 3.2.3 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van lichtmasten mag worden verhoogd tot 18 m.

3.3.2 *Toepassingsregels*

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 op aangrenzende gronden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 ***Afwijken van de gebruiksregels***

3.4.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.1 onder b en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang;
- b. artikel 3.1 onder c en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van medische en/of therapeutische praktijken;
- c. artikel 3.1 onder e en worden toegestaan dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van het verwezenlijken van de bestemming als genoemd in artikel 3.1 onder a.

3.4.2 *Toepassingsregels*

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 *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.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 *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.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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 en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Bevoegdheid

8.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

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

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Dit plan is een gedeeltelijke wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan "Colmschate e.o." dat door de Gemeenteraad van Deventer is vastgesteld op 9 augustus 2012 voor wat betreft het deel van de hockeyvelden dat is vervat op de verbeelding van dit wijzigingsplan.

9.2 Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels welke deel uitmaken van het bestemmingsplan "Colmschate e.o.", met dien verstande dat de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan "Colmschate e.o." worden herzien, zoals aangegeven in de regels en op de verbeelding van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Colmschate e.o. wijziging Hockeyhal Leo Halleweg 3'.