

De Hoven 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Europees- en rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie	45
4.1 Beheervisie	45
4.2 Nieuwe ontwikkelingen	49
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	51
5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	51
5.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	52
5.3 Milieuaspecten	60
5.4 Leidingen en kabels	69
5.5 Waterhuishouding	69
5.6 Verkeer en parkeren	72
5.7 Sociale veiligheid	72
Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten	75
6.1 Inleiding	75
6.2 RO Standaarden 2008	75
6.3 Planopzet	76
6.4 Handhaving	82
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	83
7.1 Inleiding	83
7.2 Economische uitvoerbaarheid	83
7.3 Resultaten inspraak	83
7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	91

Regels	93
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	95
Artikel 1 Begrippen	95
Artikel 2 Wijze van meten	102
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	105
Artikel 3 Bedrijf	105
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	107
Artikel 5 Cultuur en ontspanning - Speeltuin	108
Artikel 6 Gemengd	109
Artikel 7 Groen	113
Artikel 8 Horeca	115
Artikel 9 Maatschappelijk	117
Artikel 10 Recreatie - Volkstuin	119
Artikel 11 Verkeer	120
Artikel 12 Verkeer - Railverkeer	122
Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied	124
Artikel 14 Water	126
Artikel 15 Wonen	127
Artikel 16 Wonen - Garageboxen	130
Artikel 17 Wonen - Woonwagenstandplaats	131
Artikel 18 Leiding - Riool	133
Artikel 19 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	135
Artikel 20 Waterstaat - Waterkering	138
Hoofdstuk 3 Algemene regels	139
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel	139
Artikel 22 Algemene bouwregels	140
Artikel 23 Algemene gebruiksregels	141
Artikel 24 Algemene afwijkingregels	142
Artikel 25 Algemene wijzigingsregels	143
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	145
Artikel 26 Overgangsrecht	145
Artikel 27 Slotregel	147
Bijlagen bij regels	149
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	151
Bijlage 2 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	153
Bijlage 3 Staat van horeca-activiteiten	155

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft de wijk De Hoven, de enige woonwijk van Deventer aan de zuidwestzijde van de IJssel. Het bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk.

Tevens worden in dit bestemmingsplan ontwikkelingen meegenomen die in het verleden met een vrijstellingsprocedure zijn gerealiseerd. Het betreft o.a. woningbouw aan de Hovenierstraat, de Langestraat en De Worp, de vestiging van een praktijk voor een mondhygiëniste aan de Spaarpotstraat, de vestiging van een tandartspraktijk aan de Vonderstraat en het vestigen van een showroom voor woninginrichting aan Achter de Hoven.

In het plangebied is één ontwikkeling gaande die in dit bestemmingsplan wordt meegenomen. Het betreft de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Langestraat 27. Het bouwplan is voldoende concreet en alle relevante (milieu)onderzoeken zijn gedaan. Op basis van de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. De ontwikkeling is om die reden bij recht opgenomen in dit bestemmingsplan.

Op het perceel Twelloseweg 3 zijn eveneens ontwikkelingen gaande. Er zijn initiatieven om de huidige horecabestemming om te zetten in een woonbestemming. Deze ontwikkelingen zijn echter nog onvoldoende concreet. Volledige toetsing heeft nog niet kunnen plaatsvinden en de benodigde (milieu)onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd. Er is daardoor onvoldoende informatie over de planologische aanvaardbaarheid van een nieuwe woonfunctie op deze plek. De ontwikkeling kan om die reden niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

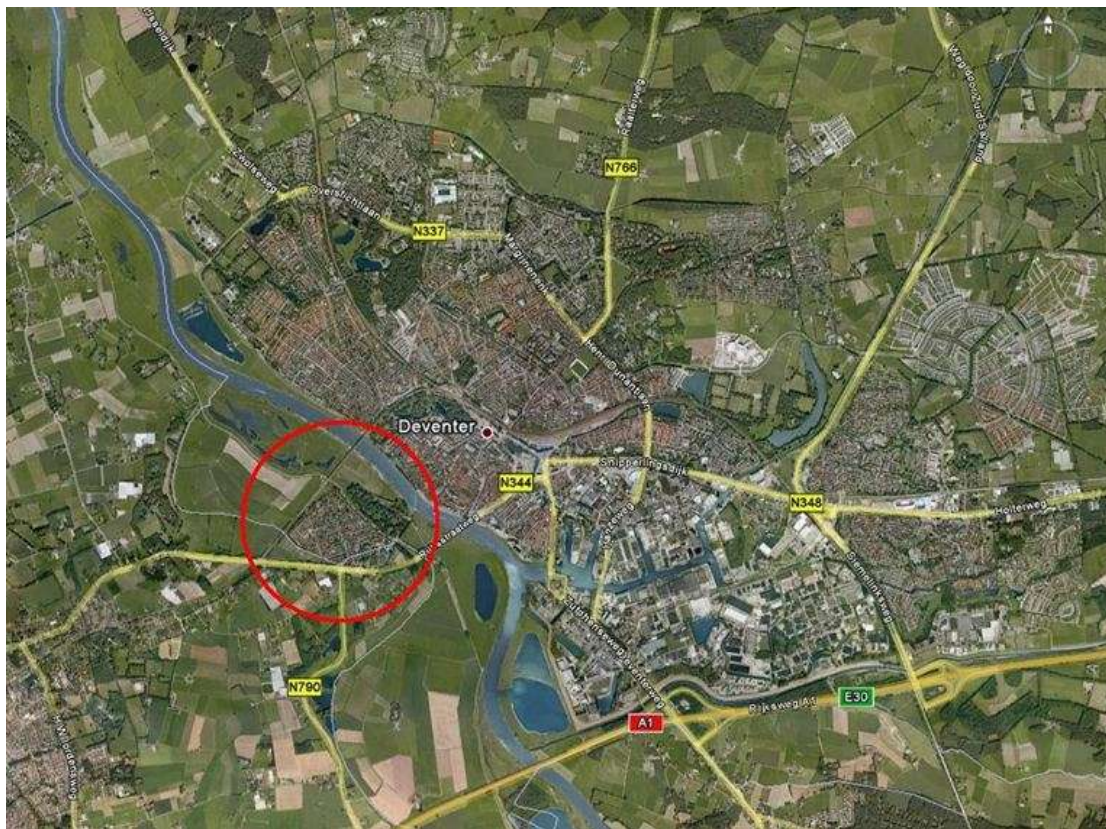
1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de woonwijk De Hoven. Deventer heeft haar gemeente opgedeeld in verschillende "wijken". De Hoven maakt samen met de binnenstad onderdeel uit van "Wijk 1". De Hoven is de enige wijk uit Deventer die aan de zuidwestzijde van de IJssel gelegen is. Het plangebied van het bestemmingsplan komt overeen met de grenzen van het bestemmingsplan "De Hoven 1994".

De Hoven heeft voornamelijk een woonfunctie waarbij her en der door de wijk andere functies zijn gevestigd. De meeste woningen dateren uit de jaren dertig, maar in de wijk heeft ook naoorlogse bouw plaatsgevonden. Het karakter van de wijk kan omschreven worden als intiem en kleinschalig, door de grondgebonden woningen in smalle straatjes.

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



Globale ligging plangebied "De Hoven 2010"

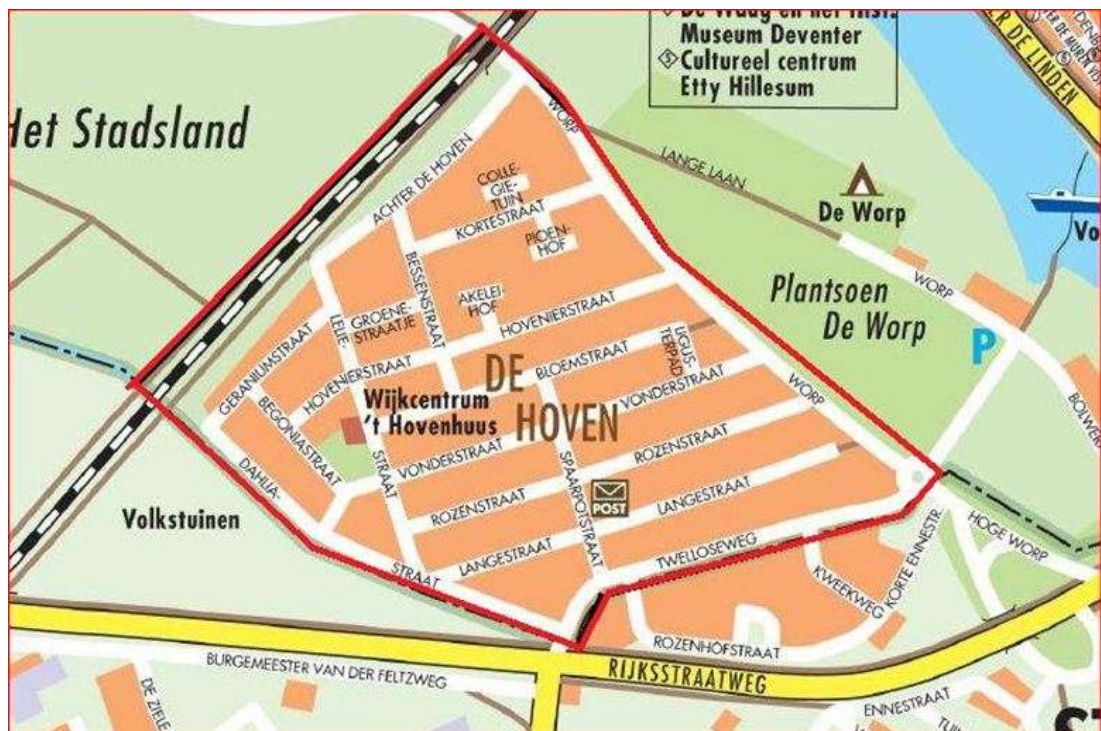
1.2.2

Begrenzing

Het plangebied "De Hoven 2010" wordt globaal begrensd:

- aan de noordwestzijde de spoorlijn Deventer - Apeldoorn;
- aan de zuidwestzijde de provincie- en gemeentegrens langs de Dahliastraat;
- aan de zuidoostzijde de provincie- en gemeentegrens gelegen op de Twelloseweg;
- aan de noordoostzijde door de weg 'Worp'

De begrenzing van het plangebied "De Hoven 2010" is in het volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "De Hoven 2010"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt één bestemmingsplan, welke ouder is dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan "De Hoven 2010" vervangt het volgende bestemmingsplan geheel:

- De Hoven 1994 (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer op 27 januari 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 16 mei 1997)

1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

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

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

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

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

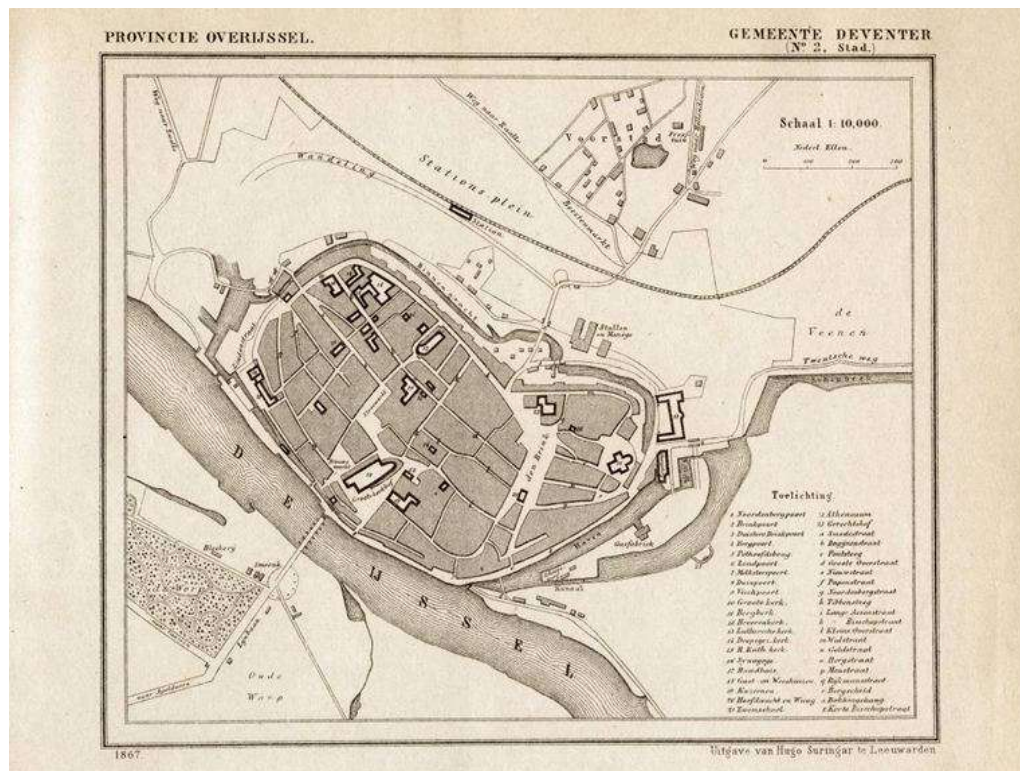
Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.2 De ontstaansgeschiedenis

Het gebied aan de overkant van de IJssel was al in 1578 langs paden en wegen beplant met bomen. In de 17^e eeuw ontstonden er steeds meer hoven (tuinen), compleet met tuinhuisjes. Oorspronkelijk lagen deze hoven aan de oostzijde van de IJssel, maar doordat Deventer versterkt moest worden met vestingwerken, moesten de hoven daar verdwijnen. De tuinhuisjes die bij de hoven stonden waren vaak voorzien van een verdieping in verband met de periodieke hoogstand van de rivier.

In 1813 wilden de aan de verliezende hand zijnde Franse troepen achter de IJssel standhouden tegen het vanuit het oosten oprukkende Kozakkenleger. Om vrij schootsveld te hebben werden op de Worp de huizen verbrand en alle bomen gekapt.

In 1815 kreeg Deventer toestemming van koning Willem I om het park weer te herstellen met voorbehoud dat het park mogelijk weer ten gronde moest ten tijde van oorlog. Het nieuwe park is ontworpen door Albertus van Leusen senior en is in 1816 aangelegd. Sommige van de oudste eiken in het park dateren van deze tijd. Het was een bekende bestemming voor een zondagse wandeling.



Deventer in 1867, linksonder op de kaart zijn 'de hoven' zichtbaar.

Na een overstroming van de IJssel in 1929, waarbij zelfs de verhoogde huizen, die sinds 1900 steeds meer voor permanente bewoning werden gebruikt, niet veilig waren, besloot de gemeente Deventer om een dijk aan te leggen. Daarna werd er op de tuinen een complete woonwijk gebouwd met de naam De Hoven.

Voor 1950 stonden in het park een hotel-restaurant, een kiosk en een muziekkoepeel, ook was hier de aanlanding van de schipbrug over de IJssel. Daarna kwam er een kleine stadscamping tussen park en rivier. Het hotel is rond 2005 na langdurige leegstand opgeknapt en heropend. De parkaanleg werd diezelfde tijd met Europese subsidie gerenoveerd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 *Ruimtelijke structuur*

De Hoven (in de volksmond De Worp genoemd) ligt als enige wijk aan de zuidwestkant van de IJssel. Het is een gewilde buurt die bestaat uit woningen uit de jaren dertig en nieuwer. Op een paar locaties staat zelfs nieuwbouw uit de jaren negentig. De Hoven heeft statige herenhuisen langs de rand van de wijk, knusse arbeiderswoningen uit de jaren dertig en eengezinswoningen van latere datum in het hart van de buurt. De wijk is een aantrekkelijke en rustige woonbuurt met een sterke sociale structuur.

De ruimtelijke structuur van De Hoven kenmerkt zich door een lang, smal, recht en evenwijdig stratenpatroon. Kenmerkend voor de wijk zijn de vele huizen in particulier eigendom. Daarbij staan de woningen dicht op de straat en hebben de kavels diepe achtererven die mogelijkheden bieden voor hobbymatige activiteiten en kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Maar er zijn ook woningen verder van de straat gebouwd, waardoor een brede openbare ruimte ontstaat waar geparkeerd en gespeeld kan worden. Per straat komen door elkaar verschillende woningtypen en bouwstijlen voor.



Een kenmerkende straat in De Hoven, met wisselende architectuur en rooilijnen

Twee gebieden in De Hoven hebben echter een eigen, afwijkende ruimtelijke identiteit. Dit is het gebied ten westen van de Leliestraat en de zogenaamde 'Twee Hofjes', te weten de Akeleihof en de Pioenhof. Het gebied ten oosten van de Leliestraat kenmerkt zich door sociale huurwoningen uit de jaren zestig en er is sprake van ruimtelijke eenvormigheid. De 'Twee Hofjes' zijn gebouwd in de jaren zeventig volgens de toenmalige stedenbouwkundige principes: rijwoningen op zodanige wijze gepositioneerd dat een centrale openbare ruimte ontstaat. Deze ruimte wordt benut voor parkeer- en speelgelegenheid.

Tussen De Hoven en de IJssel is het Worpplantsoen gelegen. Dit park is buiten het plangebied gelegen, maar vormt voor de woonwijk De Hoven wel een belangrijk groenvoorziening. Het Worpplantsoen is waarschijnlijk het oudste park van Europa en het enige bestaande park in de wereld dat in de uiterwaarden ligt. Het park is van de drie parken in Deventer misschien het minst bekend, maar wordt bijzonder veel gebruikt. Het park is niet in dit bestemmingsplan meegenomen, maar in het bestemmingsplan 'Ruimte voor de Rivier'.

Ondanks de geïsoleerde ligging aan de zuidwestkant van de IJssel, is de buurt sterk gericht op de binnenstad. De Hoven heeft een groen karakter. Dit komt door de grote privétuinen, het Worpplantsoen, de volkstuinen en het nabijgelegen natuurgebied De Ossenwaarden.



Statige bebouwing aan de Twelloseweg

2.3.2 **Functionele structuur**

2.3.2.1 *Wonen*

Op 1 januari 2009 telde de woonwijk ruim 950 woningen, waarvan het merendeel zich in de koopsector bevindt (73%). Het merendeel van de woningen zijn voor de oorlog gebouwd (68%) en een klein gedeelte in de jaren zestig (17%). Daarbij is het merendeel van de woningen een rij- of hoekwoning (71%) en is slechts 1,4% van de woningen gestapeld.

In het hart van de wijk De Hoven zijn veel arbeiderswoningen (jaren dertig) en eengezinswoningen (naoorlogse periode en later) gelegen. Deze woningen hebben veel verschillende gevels en zijn gelegen aan kleine, knusse straten. Aan de noordelijke randen van de wijk liggen herenhuizen met een statige uitstraling, georiënteerd op het Worpplantsoen. Ook aan de Twelloseweg zijn statige villa's gelegen. Woonwijk De Hoven is een aantrekkelijke, groene buurt met een hechte sociale structuur.

Ten slotte bevindt zich binnen het plangebied, op een locatie aan de Dahliastraat, een woonwagenstandplaats met ruimte voor 1 woonwagen. Momenteel is deze standplaats niet ingevuld.

2.3.2.2 *Bedrijven*

Verspreid door de woonwijk zijn diverse bedrijven gelegen die goed samengaan met de woonfunctie. Het gaat hier om een architectenbureau, een grafisch ontwerp bureau, een installatiebedrijf, een schildersbedrijf, een bedrijf in beeld en geluid en een kapsalon. Het merendeel van deze bedrijven bevindt zich aan de zuidkant van het plangebied.



Bedrijf in het plangebied

2.3.2.3 Kantoren

Er zijn geen solitaire kantoren in De Hoven gelegen. Het betreffen voornamelijk 'bedrijven aan huis', waarbij de kantoorfunctie ondergeschikt is aan woonfunctie.

2.3.2.4 Detailhandel

Centraal in het plangebied gelegen, aan de Spaarpotstraat, is te midden van woningen een supermarkt gelegen. Daarnaast zijn er verspreid over het plangebied een bloemenzaak, een taarten- en hobbywinkel en een wooninrichtingszaak gelegen.



De bloemenzaak in het plangebied

2.3.2.5 Horeca

In de wijk De Hoven bevinden zich momenteel drie horecagelegenheden, te weten een cafetaria, een café en een horecafunctie in het wijk- en speeltuingebouw. Voor de locatie van het café aan de Twelloseweg zijn plannen voor herontwikkeling met woningbouw. Op dit moment zijn de plannen voor deze herontwikkeling nog te onduidelijk om meegenomen te kunnen worden in dit bestemmingsplan. Mochten er in de toekomst concrete plannen komen dan kunnen deze eventueel met een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met afwijking mogelijk gemaakt worden. Net buiten het plangebied, is aan de overzijde van de Twelloseweg party- en bowlingcentrum De Worp gelegen en in het Worpplantsoen is een hotel-restaurant gevestigd.

2.3.2.6 *Maatschappelijke en sociale voorzieningen*

In het plangebied bevindt zich aan de Twelloseweg een kerkgebouw, de Radboudkapel (Lebuines parochie). Hiernaast bevinden zich in het plangebied een tweetal kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang (bso).

Er is ook een basisschool in De Hoven gelegen, de Hovenschool. Deze basisschool heeft acht permanente lokalen en momenteel twee noodlokalen. Een van deze noodlokalen doet ook dienst als buitenschoolse opvang.

Daarnaast ligt centraal in de wijk het multifunctionele wijk- en speeltuingebouw 't Hovenhuus, gelegen aan de Leliestraat. Deze wijk- en speeltuinvereniging organiseert al ruim dertig jaar lang activiteiten voor jong en oud en wordt er gespeeld in de speeltuin. Het wijkcentrum fungeert ook als locatie voor kinderopvang. Tevens is aan de Langestraat 104a een kinderopvanglocatie aanwezig.

Ook zijn er in de wijk een beperkt aantal medische voorzieningen gelegen, zoals een centrum voor manuele en fysiotherapie, een mondhygiënistpraktijk en een tandartsenpraktijk.

2.3.2.7 *Overige functies en voorzieningen*

Binnen het plangebied bevinden zich diverse nutsvoorzieningen, onder andere trafohuisjes en schakelkasten voor telecomdiensten.



Nutsgebouw in plangebied

2.3.2.8

Groen en recreatie

Huidige situatie

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

Het plangebied ligt in het rivierenlandschap. De Hoven heeft relatief weinig openbare ruimte. Het groen dat aanwezig is, bestaat voornamelijk uit het groen bij het wijkcentrum 't Hovenhuus en de particuliere tuinen. Het groen langs het spoor is smal en beperkt toegankelijk doordat een groot deel uit volkstuinten bestaat. De gebruiksmogelijkheden ervan zijn beperkt. Het overige groen dat aanwezig is, is kleinschalig en ongelijkmatig over de wijk verspreid. De bewoners van De Hoven zijn voor hun groenbeleving met name aangewezen op grotere groengebieden direct buiten de wijk: het Worpplantsoen en de uiterwaarden van de IJssel.

Langs een aantal straten staat aan een kant een rij bomen (lindes langs de Dahliastraat, eiken langs de Twelloseweg). Langs de Leliestraat staan voornamelijk essen, met hier en daar een esdoorn.

In het plangebied komen diverse, vooral particuliere, bijzonder beschermwaardige bomen voor. Enkele van hen zijn monumentaal. Aan de Langestraat staat een monumentale beuk, aan de Twelloseweg een monumentale paardenkastanje uit 1915 en ook de rij eiken aan deze straat heeft een monumentale status.

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

Recreatie

Een bijzondere recreatieve voorziening is de speeltuin bij het gemeenschapsgebouw 't Hovenhuus.



Speelterrein bij 't Hovenhuus

Groeiplaats bomen

In De Hoven zijn geen zogenaamde 'groeiplaats boom'-en aangewezen.

2.3.2.9

Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

De wijk De Hoven wordt hoofdzakelijk door drie wegen ontsloten met de omgeving. De belangrijkste weg is daarbij de Rijksstraatweg (N344). Deze provinciale weg verbindt de woonwijk richting het oosten, door middel van de Wilhelminabrug, met Deventer.

In westelijke richting voert de weg naar Twello en Apeldoorn. Deze weg heeft een maximumsnelheid van 80 km/u buiten de bebouwde kom.

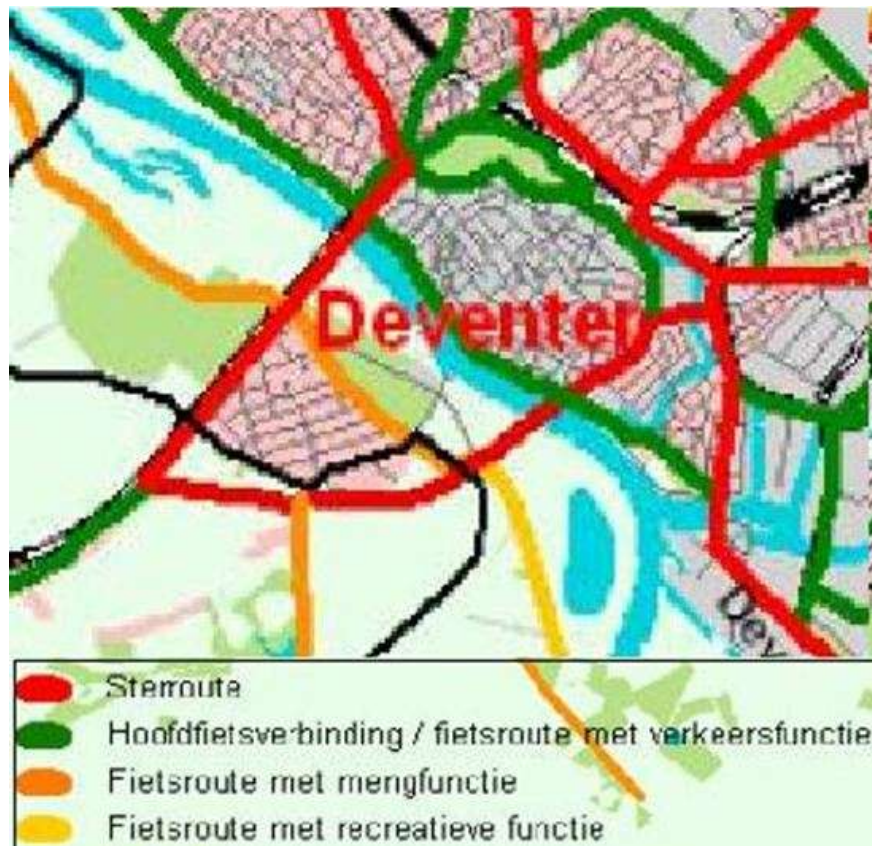
De andere twee wegen zijn de Wilpsedijk en de Lage Steenweg. De Wilpsedijk (N790) verbindt De Hoven met Wilp. De Lage Steenweg verbindt De Hoven met Terwolde. Beide wegen hebben een maximumsnelheid van 60 km/u buiten de bebouwde kom.

In de wijk zelf zorgt een grid van kleine straatjes voor de interne ontsluiting van de woningen. Daarbij wordt veelal op straat of in kleine parkeerhofjes geparkeerd. De wegen Worp, Twelloseweg en Dahliastraat zijn de wegen aan de rand van De Hoven en vormen de schakel tussen interne en externe ontsluiting van de wijk. Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/u binnen de bebouwde kom.

Fietsverkeer

De Hoven is goed doorgaanbaar voor langzaam verkeer. Dit komt mede door de aanleg van een langzaamverkeersroute vanuit het noordelijk deel van het plangebied naar de basisschool in het zuiden van De Hoven. De verbinding voor het langzaam verkeer met de binnenstad over de IJssel komt tot stand door het veerpontje en de fiets- en voetpaden op de spoor- en Wilhelminabrug.

Door het plangebied loopt één van de sterroutes, namelijk de fietsverbinding tussen Deventer en Twello/Apeldoorn. Daarnaast lopen er een aantal recreatieve fietsroutes vanuit De Hoven naar bijvoorbeeld Terwolde en Wilp. De spoorbrug vormt een belangrijk element voor het recreatieve en regionale fietsverkeer van en naar Deventer en de bereikbaarheid van De Hoven met Deventer.



Hoofdfietsrouten netwerk rondom De Hoven (Gemeente Deventer, 2010)

Openbaar Vervoer

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten door lijn 171. Daarnaast vaart er een pontdienst over de IJssel heen. Deze verbindt de binnenstad met het Worpplantsoen, grenzend aan De Hoven. Deze veerpont is alleen geschikt voor langzaam verkeer.

Parkeren

Binnen het plangebied is parkeren niet gereguleerd. Er kan afwisselend geparkeerd worden op parkeerterreinen, in parkeerhavens, of op de rijbaan. Daarbij is er een grote (gratis) parkeerplaats in het Worpplantsoen, waar men de auto kan parkeren om de veerpont naar de binnenstad te nemen.

In de huidige situatie is de parkeerdruk binnen de wijk groot. Het parkeren wordt door veel bewoners als problematisch beschouwd, mede door de ongewenste gevolgen die de hoge parkeerdruk met zich meebrengt (onder meer foutparkeren en verminderde toegankelijkheid voor hulpdiensten).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Europees- en rijksbeleid

3.2.1 *Nota ruimte (2006)*

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

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

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

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

Conclusie

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

3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

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

Conclusie

De Kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit de Kaderrichtlijn doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.2.3 Het Nationaal Waterplan

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

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

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

Conclusie

Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Overijssel (2009)*

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

Ruimtelijke ordening

Wonen

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

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur, sport) geconcentreerd dient te worden in stedelijke netwerken.

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

Bedrijven

Wat betreft de economie en het vestigingsklimaat voor bedrijven laten de scenario's voor economische ontwikkeling een afname zien van de werkgelegenheid in de landbouw en nijverheid, terwijl de dienstverlening groeit. Desondanks blijven de (kennisintensieve) maakindustrie, transport- en logistiekbedrijven, landbouw en het midden- en kleinbedrijf in het algemeen belangrijke dragers van de welvaart.

Belangrijke uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De duurzaamheid van bedrijventerreinen kan verbeterd worden door de daar beschikbare ruimte zuinig te gebruiken door middel van herstructurering.

Ruimtelijke kwaliteit houdt in dit verband in dat eerst bestaande ruimte op bedrijventerreinen efficiënter benut wordt voordat nieuwe bedrijvenlocaties worden gerealiseerd in het groene buitengebied. Voor bestaande locaties aan de randen van bedrijventerreinen geldt dat deze beter met de omliggende (groene) omgeving verbonden kunnen worden. Bedrijventerreinen in het algemeen zijn de afgelopen jaren meer en meer op elkaar gaan lijken, zodat het wenselijk is hierin te differentiëren. Ook hierin kan voorzien worden door bedrijventerreinen te herstructureren en bestaande ruimte beter te benutten voordat overgegaan wordt tot uitbreiding.

Waterhuishouding

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

Veiligheid

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

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

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

Wateroverlast

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

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

Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap

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

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingzones)
In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS.
- Oppervlaktewaterlichamen KRW
De ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen (KRW) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (stand still vereiste).

Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen

- Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden
Op 26 locaties in Overijssel wordt grondwater voor drinkwatervoorziening aan de bodem onttrokken. Deze moeten afdoende worden beschermd. Er worden beperkingen gesteld aan activiteiten en ruimtelijke functies in het zgn. grondwaterbeschermingsgebied en in mindere mate in het zgn. intrekgebied. Activiteiten

en functies die de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloeden worden geweerd of er moeten voorzieningen worden getroffen. Het belang van het water is hier normstellend.

- Het diepe watervoerende pakket in Salland
Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.

Conclusie

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

3.3.2

Omgevingsverordening Overijssel (2009)

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

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

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

Ruimtelijke ordening

Wonen

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit geldt het principe van concentratie van stedelijke bebouwing. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken, voor Deventer is dit de Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte.

Daarnaast wordt sterk gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

Een essentieel element in de verordening is dat de gemeenten verplicht zijn om hun woningbouwplannen af te stemmen met de buurgemeenten. Basis voor deze afstemming zijn de gemeentelijke woonvisies.

Bedrijven

Uitgangspunt is dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in bedrijventerreinen om te voldoen aan de lokale behoefte en aan de behoefte van bijzondere doelgroepen. Voor stedelijke netwerken zoals de Stedendriehoek geldt dat bestemmingsplannen ook mogen voorzien in bedrijventerreinen voor bovenregionale behoefte.

Daarnaast is het toepassen van de SER-ladder in de verordening dwingend voorgeschreven. Bestaande ruimte dient eerst beter benut te worden voordat uitbreiding in de groene buitenruimte kan plaatsvinden. Tenslotte is het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt van de verordening.

Waterhuishouding

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

In IPO-verband zijn afspraken gemaakt over inhoudelijke afstemming van waterverordeningen van provincies die te maken hebben met provinciegrensoverschrijdende waterschappen. Afgesproken is dat provincies waarin het kleinste deel van het grondgebied van het waterschap valt, de verordening overneemt "van de provincie waarin het grootste deel van het grondgebied van het waterschap valt. Voor Deventer betekent dit dat in het gebied van waterschap Veluwe (De Hoven e.o.) en waterschap Rijn & IJssel (Bathmen e.o. en het gebied ten zijden van de Schipbeek) de Waterverordening van de provincie Gelderland geldt.

Drinkwaterbescherming

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

Watergebiedsreservering

Door klimaatverandering neemt de kans op overstroming wateroverlast toe. Daarom zijn primaire watergebieden aangewezen, die water in extreme situaties kunnen bergen om overlast in andere gebieden te voorkomen. In deze gebieden mag worden gebouwd mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast.

Gebieden met risico op overstroming zijn gebieden die omgeven zijn door primaire waterkeringen en waar bij een doorbraak het risico bestaat dat het gebied onder water loopt.

De verordening schrijft voor dat voor alle gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen.

Voor essentiële waterlopen geldt dat er aan weerszijden een strook van 100 m wordt aangewezen die er voor moet zorgen dat dit gebied gevrijwaard wordt van ontwikkelingen die nu en in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het waterafvoerend en waterbergend vermogen van deze waterlopen.

Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning

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

Normering

In de Omgevingsverordening 2009 worden normen vastgelegd voor regionale waterkeringen en voor wateroverlast. Regels zijn opgesteld voor het beheer van het watersysteem en voor beheer en instandhouding van vaarwegen. De Provincie heeft een register opgesteld voor registratie van grondwateronttrekking en infiltratie.

Conclusie

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

3.3.3

Waterverordening Provincie Gelderland en Waterverordening waterschap Veluwe

Naast de Waterverordening van provincie Gelderland die onder andere het regionale waterplan, vaarwegenbeheer en het onderwerp grondwater, voor zover dit een provinciale bevoegdheid blijft, regelt, is er per waterschap een interprovinciale Waterverordening die de waterschapseigen onderwerpen op het gebied van water, zoals normen waterkwantiteit en grondwater regelt. De Waterverordening waterschap Veluwe is op 21 december 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en Overijssel.

De Waterverordening stelt dat in een beheersgericht bestemmingsplan ten minste de aan het plan ten grondslag liggende afwegingen en uitkomsten van de eventueel uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen. Daarnaast dient een overzicht van de te realiseren strategische doelstellingen in het regionaal waterplan te worden opgenomen.

Deze onderwerpen komen aan de orde bij de desbetreffende beleidsparagrafen, zoals paragraaf 3.3.4 en 3.4.2

Conclusie

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

3.3.4 Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Veluwe

Het Waterbeheersplan 2010-2015 van het Waterschap Veluwe is definitief vastgesteld door het algemeen bestuur op 25 november 2009. In de planperiode 2010 tot en met 2015 wil het waterschap doelgericht werken. Elk doel heeft één of meer opgaven die op enig moment in de planperiode, of gedurende de gehele planperiode, moet worden uitgevoerd. Het waterschap onderscheidt de volgende doelen.

- veilige dijken;
- gewenste grond- en oppervlaktewaterstanden;
- vermindering wateroverlast en water voor droge tijden;
- goede onderhoudssituatie;
- herstel en behoud van bijzondere natuur;
- goede waterkwaliteit;
- stedelijk waterbeheer;
- transport en zuivering van afvalwater;
- brede kijk.

Het waterschap kiest ervoor om te werken vanuit het ontwikkelingsmodel van robuuste watersystemen. Deze benaderingswijze is integraal. Dat wil zeggen dat de watergangen niet alleen ruimer zullen worden (her)ingericht (waardoor we meer water kunnen vasthouden), maar dat de wateren en flauwe oevers ook meer ruimte kunnen bieden aan planten en dieren (ecologisch doel) en het onderhoud minder intensief kan worden. Dit biedt tevens kansen om makkelijker aan verplichtingen uit de Flora- en faunawet te voldoen. Deze benaderingswijze betekent dat het waterschap bij het prioriteren van de uitvoering van maatregelen voorrang geeft aan maatregelen met een 'stapeling van doelen'. Meerdere doelstellingen kunnen namelijk tegelijk van toepassing zijn op hetzelfde water. Bijvoorbeeld een HEN-water dat tegelijk KRW-waterlichaam is en op het beekherstelprogramma staat. Door in een dergelijk water met voorrang de geformuleerde maatregelen uit te voeren, wordt bijgedragen aan verschillende afzonderlijke doelen. In dit kader zijn ook de zogeheten KRW-synergiemaatregelen van belang. Voor deze maatregelen heeft het waterschap subsidie van het rijk verkregen, met als doel de uitvoering van de KRW-maatregelen te versnellen. KRW staat voor Europese KaderRichtlijn Water. Dit is Europese wetgeving voor het bewerkstelligen van een goede chemische- en ecologische kwaliteit.

Conclusie

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

3.3.5 **Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030**

De regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities van de gemeenten in het bundelingsgebied Stedendriehoek voor de lange termijn tot 2030. De visie heeft betrekking op (grote delen van) het grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staat centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrumstedelijke en landelijke woonmilieus.

De volgende concrete aspecten worden van belang geacht voor de Stedendriehoek in 2030:

- het landschap blijft 'open';
- het versterken van stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer;
- het stimuleren van innovatieve regionale economie;
- het reduceren van automobiliteit door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- het vergroten van variatie in de samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad.

Conclusie

De regionale structuurvisie is niet of nauwelijks direct van invloed op dit bestemmingsplan, aangezien voornamelijk wordt voorzien in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Ook is dit regionale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurplan Deventer 2025 (2004)*

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

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

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

Specifiek gekeken naar de wijk De Hoven zijn er voor de korte en middellange termijn geen plannen voor de wijk zelf of het gebied rondom de wijk. Met betrekking tot de lange termijn (na 2020) kiest de gemeente voor een ontwikkeling in Stedendriehoekverband. Binnen dit samenwerkingsverband wordt gezocht naar ruimte voor regionale groei. Daarbij zijn bij het opstellen van het structuurplan de ontwikkeling van woningbouw aan de westzijde van de IJssel (ten noorden van De Hoven), mogelijk gekoppeld aan een bypass van de IJssel en een derde IJsselbrug, in studie. Deze ontwikkelingen vergen echter een complexe en langdurige voorbereiding.

Conclusie

Door het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan, dat ingaat op wijk De Hoven, heeft dit geen invloed op de toekomstvisie van Deventer en ontwikkelingen op het schaalniveau van de Stedendriehoek.

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.

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

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Het plan staat niet op zichzelf. Zowel letterlijk als figuurlijk worden grenzen overschreden. De wetgeving waarmee men in het Gemeentelijk Rioleringsplan te maken heeft speelt op Europees, rijks-, provinciaal- en lokaalniveau. Eenmaal per vijf jaar wordt het GRP geactualiseerd.

Conclusie

Onderhavig plan in consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.3 Nota herijking Hoofdwegenstructuur (2006)

Binnen het vastgestelde beleid in de Nota herijking Hoofdwegenstructuur Deventer is de keuze gemaakt voor een evenwichtige benadering van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De gemeente is druk bezig de bestaande nota Hoofdwegenstructuur (nota HWS) te herijken. Deze opdracht komt rechtstreeks voort uit het collegeprogramma.

Het moet uiteindelijk een pragmatische nota worden waaruit naar voren komt hoe de Deventer verkeersstructuur zich de komende jaren zal/moet ontwikkelen. Ook komt er een concreet uitwerkingsprogramma voor de komende jaren.

3.4.4 Fietsbeleidsplan 2010-2015 (2010)

Het college van burgemeester en wethouders heeft op dinsdag 29 september 'Deventer Fietst!', het Fietsbeleidsplan 2009-2015, vastgesteld. De gemeente Deventer wil het fietsen in de gemeente aantrekkelijker maken, zodat men voor verplaatsingen in de stad eerder de fiets dan de auto of bus pakt. Dat geldt voor woon-werk verkeer, voor zakelijk verkeer, om naar school te gaan, om te winkelen en om te recreëren en zowel voor inwoners als bezoekers.

De gemeente Deventer vindt het bevorderen van het fietsgebruik van groot belang. Zowel het aandeel fietsen in het totale verkeer als het aantal fietsers en fietskilometers moet de komende jaren blijven groeien. Om dit te bereiken is verdere verbetering van het fietsnetwerk nodig. Er moet een netwerk van comfortabele doorgaande routes komen, waarover snel en veilig de bestemming wordt bereikt. Bij voorzieningen moet iedereen zijn of haar fiets vlot, betrouwbaar en gratis kunnen stallen. Naast deze fysieke verbeteringen dient het fietsen met andere activiteiten te worden gestimuleerd om groei te realiseren.

Het algemene doel om het fietsgebruik in Deventer te bevorderen, is uitgewerkt in een zevental doelstellingen:

- fietsveiligheid
- fietsgebruik
- fietsparkeerbeleid
- comfort en doorstroming
- ruimtelijke ordening en verkeer
- fietsdiefstal
- sociale veiligheid

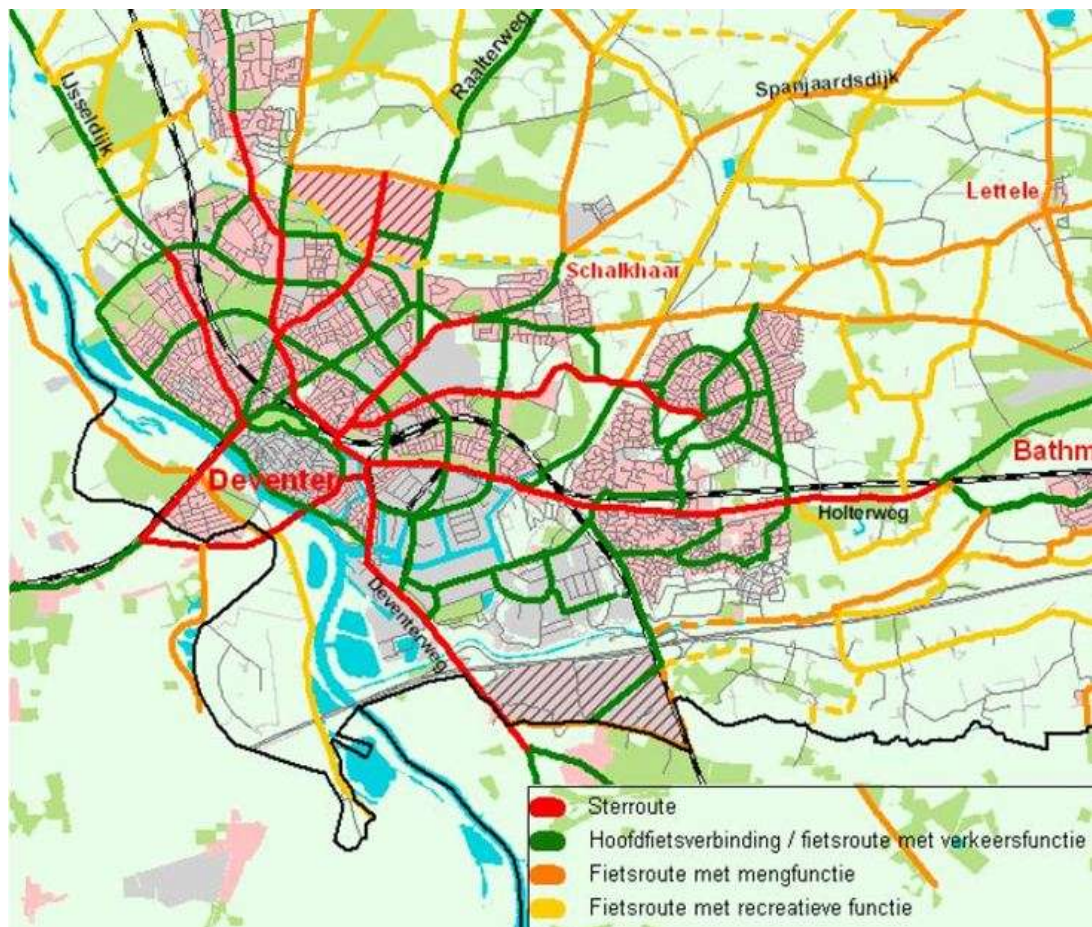
Daarnaast heeft Deventer een hoofdfietsroutenetwerk samengesteld van de belangrijkste fietsverbindingen in het stedelijk gebied en tussen de kernen in het buitengebied. De hoofdfietsverbindingen worden daarbij onderscheiden in sterroutes en dwarsverbindingen.

De sterroutes vormen de verbindingen vanuit de woonwijken naar belangrijke voorzieningen, zoals de binnenstad en de grote scholengemeenschappen. Voor deze sterroutes streeft de gemeente naar zogenaamde 'non-stop verbindingen'. Dit zijn verbindingen waar fietsers op zo weinig mogelijk punten moeten stoppen. Tussen de stralen van het sternetwerk bevinden zich dwarsverbindingen. Deze vormen drie ringen rond de binnenstad, aangevuld met verschillende verbindingen die om specifieke redenen van belang zijn, bijvoorbeeld voor het verbinden van woon- met werk- en schoollocaties. Voor dwarsverbindingen streeft de gemeente naar een hoge kwaliteit. Het fietsverkeer op deze verbindingen moet vlot, comfortabel en veilig doorstromen.

De Hoven wordt met de rest van de gemeente en de binnenstad verbonden door middel van sterroute 7. Dit is een gesplitste route die vanuit de binnenstad, via de Wilhelmina- en de spoorbrug langs De Hoven, in zuidwestelijke richting naar Twello en Apeldoorn gaat. In het plangebied worden voorsnog geen concrete maatregelen genoemd om de kwaliteit van de fietsverbinding te verbeteren. Navolgende afbeelding geeft hoofdfietsroutenetwerk van Deventer weer.

Conclusie

De sterroute 7 die in het fietsbeleidsplan wordt genoemd, is deels gelegen binnen onderhavig bestemmingsplan. Binnen onderhavig bestemmingsplan is het tracé van de fietsverbinding, binnen de railverkeerbepemming waarin deze is gelegen, specifiek aangeduid.



Overzichtskaat hoofdfietsrouten netwerk Deventer (Gemeente Deventer, 2010)

3.4.5 Openbaar Vervoervisie Deventer (2008)

De gemeente Deventer wil graag het openbaar vervoer in de stad versterken. In de Openbaar Vervoervisie wordt daarom een integraal maatregelenpakket beschreven waarmee de rol van het openbaar vervoer wordt versterkt. Concreet spitst deze visie zich toe op een aantal speerpunten, waarvoor een bestuurlijk besluit nodig is. Voor De Hoven worden er geen concrete speerpunten geopperd. Enkele algemene speerpunten zijn:

- De gemeente streeft naar scheiding in het lijnennet tussen snelle, verbindende lijnen vanuit de buitenwijken/kernen naar de binnenstad en doorkoppeling van lijnen op het NSstation.
- Verhoging van de frequentie op de stadslijnen naar 4x per uur per richting (is per 6 januari 2008 ingevoerd);
- Als onderdeel van het regiorail plus project en in samenwerking met andere partners een haalbaarheidsstudie starten naar de realisatie van extra treinstations Deventer-zuid, Deventer- noord en Bathmen;
- Streven naar versnelling van de treinen tussen Deventer en Amersfoort en verhoging van de frequentie. In samenwerking met ProRail werkt de gemeente aan uitbreiding van het station met een derde perron;
- Binnen de hiervoor geldende wetgeving maakt de gemeente een groot aantal bushaltes beter toegankelijk, reserveert hiervoor de benodigde middelen en koppelt deze aan subsidie;

- De gemeente stelt een plan van aanpak op voor de introductie van gratis openbaar vervoer voor ouderen;
- De gemeente stelt samen met Provincie en ProRail een ruimtelijke verkenning stationsomgeving op, waarin een oplossing wordt gezocht voor uitbreiding van het busstation, de fietsenstalling en de realisering van het 3^e stationsperron;
- De gemeente onderzoekt in overleg met de provincie en Connexxion de verbetering van de doorstroming van de bussen;
- De gemeente zal in het belang van schoner materieel samen met de provincie een businesscase schoon openbaar vervoer voor Salland uitvoeren.

Conclusie

De openbaar vervoersvisie heeft geen directe impact of gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat de regeling in onderhavig bestemmingsplan de realisatie van de doelstellingen uit de openbaarvervoersvisie niet in de weg staat.

3.4.6 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt zijn twee ambitieniveaus vastgelegd voor vanuit het aspect externe veiligheid gezien twee typen gebieden binnen het plangebied. Het betreft de ambitieniveaus "Ruimte voor wonen" en "Ruimte voor ontwikkeling". Deze gebieden zijn op de kaart "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" van de Omgevingsvisie externe veiligheid weergegeven. De gebieden met het ambitieniveau "Ruimte voor ontwikkeling" zijn in de Omgevingsvisie met de kleur blauw aangegeven. Het betreft voor dit bestemmingsplan een zone van 200 meter langs het doorgaand spoor. Het gebied "Ruimte voor wonen" betreft het overige gebied binnen het bestemmingsplan.

In het ambitieniveau "Ruimte voor ontwikkeling" is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico geen bovengrens is.

In het ambitieniveau "Ruimte voor wonen" is in afwijking van het bovenstaande de oriënterende waarde van het groepsrisico wel een bovengrens.

Binnen dit plangebied wordt aan deze ambitieniveaus voldaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in consolidatie van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.7 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

Duurzaamheid

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
- 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 CO2 neutraal gebouwd
- Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger
- Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger
- Openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO2 neutraal
- Fietsverkeer wordt gefaciliteerd
- Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan in consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

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

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

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

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

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek; zie paragraaf 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 wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

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

Conclusie

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden. Er is sprake van een brede maatschappelijke bestemming met ruime uitwisselingsmogelijkheden.

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

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

Lange tijd gaf de prognose aan dat de Hovenschool aan 8 groepen onderdak zou bieden. De prognosecijfers uit 2007 geven echter aan dat het aantal kinderen dat de Hovenschool gaat bezoeken de vorming van 9 groepen noodzakelijk maakt. De permanente ruimtebehoefte op lange termijn die uit de prognose naar voren komt is 9 lokalen. In 2006 is het schoolgebouw uitgebreid met één permanent lokaal. De school beschikt hiermee over 8 permanente lokalen. Daarnaast zijn er 2 noodlokalen. Deze noodlokalen zijn zodanig aangepast dat ze over een langere periode dienst kunnen doen. Eén van de noodlokalen werd in het schooljaar 2007/2008 ingericht voor buitenschoolse opvang.

Conclusie

Gesteld kan worden dat in onderhavig bestemmingsplan de bestaande school in een ruime maatschappelijke bestemming is gelegd die enige ruimte en flexibiliteit biedt.

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

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

De opgave voor de komende jaren is:

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

Voor wijk 1 waar De Hoven onder valt stelt het beleidsplan dat naast de 21 huidige formele speelruimten er geen nieuwe speelruimten moeten worden gerealiseerd. Er dienen 6 huidige formele speelruimten te worden omgevormd naar informele speelruimten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor het behalen van de doelstellingen uit het speelbeleidsplan. Door in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - verblijfsgebied' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren, wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het Speelbeleidsplan te realiseren.

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

Algemeen gesproken levert het bestemmingsplan "De Hoven 2010", afhankelijk van de omvang van de locatie en de voorzieningen, geen problemen op voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Om tot een goede locatie te komen voor een 'No Problem' plek, waarbij ook op zorgvuldige wijze met de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden rekening kan worden gehouden, zijn mogelijkheden opgenomen binnen de planregels 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' van het bestemmingsplan.

3.4.12 Woonvisie 2008+

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

- Voldoende woningen, van goede kwaliteit
- Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
- Keuzevrijheid voor alle inwoners
- Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

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

De Hoven is een rustige woonbuurt met een sterke sociale structuur (buitencentrum milieu met een dorps karakter). Er staan met name woningen uit de jaren dertig maar ook van recentere datum. Het smalle stratenpatroon is kenmerkend voor De Hoven.

Rentree heeft hier veel bezit en wil geen ingrijpende herstructurering vanwege bestaande sociale cohesie. Op dit moment zijn er geen concrete plannen, maar wel een gevoelde noodzaak tot vergroten van de leefbaarheid. Bovendien is er behoefte aan meer woningen en voorzieningen voor senioren.

Conclusie

Hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, biedt het wel ruimte om aan de uitgangspunten uit de Woonvisie 2008+ tegemoet te komen.

Het bestemmingsplan biedt ruimere uitbreidingsmogelijkheden bij woningen dan voorheen. Op deze wijze kunnen bewoners een deel van hun woonwensen ook in De Hoven realiseren, waardoor meer keuzevrijheid ontstaat en de kwaliteit van de woningen erop vooruit gaat. Tevens is er een mogelijkheid tot afwijken opgenomen die het mogelijk maakt bestaande woningen om te zetten in zorgwoningen. Op deze wijze is het mogelijk mensen of groepen mensen, die vanwege de benodigde zorg en/of ondersteuning die zij nodig hebben niet zelfstandig kunnen wonen, ook in een wijk als De Hoven te kunnen huisvesten. Ook dit draagt bij aan het bevorderen van de keuzevrijheid en zorgt voor een ongedeelde samenleving op wijkniveau.

3.4.13

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.

In wijk De Hoven onderscheidt de Structuurvisie Detailhandel een solitaire supermarkt in winkelgebied De Worp. Deze supermarkt dient behouden te blijven.

Conclusie

Dit bestemmingsplan geeft aan de bestaande supermarkt een passende bestemming. Hiermee biedt het bestemmingsplan ruimte aan de doelstellingen uit de detailhandelsstructuurvisie.

3.4.14

Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit'

Het Horecabeleid is op 1 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer. Er wordt daarbij gestreefd naar de bestaande structuur van horecavoorzieningen in De Hoven te bestendigen. Hieraan is in het bestemmingsplan voldaan. De direct voor- en naoorlogse wijken in Deventer kenmerken zich door de aanwezigheid van (geplande) niet woonfuncties in de woonwijken. In de woonwijken/buurtten bevinden zich (vaak op de hoekpanden) cafetaria's, kantoortjes en andere functies. Deze gemêleerdheid heeft een belangrijke invloed op de identiteit van deze wijken/buurtten, zoals Voorstad en Zandweerd, maar ook De Hoven en is dan ook behoudenswaardig.

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

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn de bestaande horecafuncties als zodanig vastgelegd. Er wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden voor nieuwvestiging. Hiermee kan onderhavig bestemmingsplan bijdragen aan de doelstellingen uit het horecabeleidsplan.

3.4.15 Nota Prostitutiebeleid (2000)

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

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

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

Het prostitutiebeleid is er op gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. In De Hoven zijn, zover bekend, geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Gezien het overwegende woonkarakter van De Hoven is nieuwvestiging niet wenselijk.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van seksinrichtingen in de wijk De Hoven specifiek uit. Hiermee wordt met onderhavig bestemmingsplan uitvoering gegeven aan het prostitutiebeleid.

3.4.16 **Groenbeleidsplan 2007-2017 (2007)**

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan "De Hoven 2010" wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. Door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeersbestemming kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. Bestaande (grotere) groengebieden, zoals de groene buffers tussen de woonwijk en de spoorlijn Deventer - Apeldoorn, de woonwijk en de Rijksstraatweg en de centrale speelgelegenheid worden op een dusdanige wijze bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. De bomen in het plangebied worden beschermd via het kapvergunningstelsel uit de Bomenverordening.

Conclusie

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

3.4.17 **Bomenbeleidsplan 2007 - 2017**

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

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

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

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

Conclusie

De bescherming van de bomen verloopt via een separaat spoor. In onderhavig bestemmingsplan is het bestaande groen opgenomen in een passende bestemming, die de bestaande groenstructuren beschermt.

3.4.18 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

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

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. 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 De Hoven 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.

3.4.19 **Welstandsnota gemeente Deventer (2004)**

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

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

Tot het gebied De Hoven behoort ook het historisch stadspark De Worp. Aan de overzijde van Deventer heeft dit park zich ontwikkeld tot een unieke wandel- en uitgaansgelegenheid. Om die reden maakt het gebied dan ook onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht Deventer.

Het gebied De Hoven is van waarde vanwege de unieke combinatie van verkaveling en variatie in bouwstijl. De gemeente hanteert voor het stadspark De Worp het plangebied De Hoven dan ook *toetsingsniveau 1*. De Hoven is een gebied waar een gedetailleerd welstandsniveau geëigend is, in verband met de fraaie historische vormgeving. Door het smalle straatprofiel zijn de details ook goed zichtbaar.

Een uitzondering hierop vormt de randzone van De Hoven, die ook daadwerkelijk de randen van het plangebied vormen aan de oost-, zuid- en westzijde. Hier geldt een toetsingsniveau 2, aangezien de bijzondere kenmerken van de wijk hier niet van toepassing zijn.

Hoofdzakelijk kan De Hoven worden gekarakteriseerd worden als gebiedstype 'tuindorpen', met uitzondering van de randzone. Deze gebieden worden zonder uitzondering gewaardeerd om hun 'gezellige' uitstraling en bruikbare indeling.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met het welstandsbeleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

4.1 Beheervisie

In het plangebied wordt geen ingrijpende verandering in de functionele en ruimtelijke structuur voorzien. Het bestemmingsplan heeft dan ook primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

4.1.1 Wonen

Een groot deel van het gebied "De Hoven 2010" is in gebruik als woongebied. Om de gerealiseerde stedenbouwkundige kwaliteit te behouden is in dit bestemmingsplan gekozen voor een beheersgerichte bestemmingsplanregeling voor woningen. Hiertoe zijn de regels ten aanzien van de hoofdmassa in het bestemmingsplan per woning vastgelegd. Daarbij is gekozen voor het bieden van enige ruimte voor de uitbreiding van bestaande woningen. In het vigerende bestemmingsplan is nog gewerkt met een bouwvlak, een aanbouwenzone en een bijgebouwen zone. In onderhavig plan is hiervoor een eenvoudiger regeling in de plaats gekomen met alleen een bouwvlak en een bijgebouwengebied. Aangezien aanbouwen ook in het bijgebouwenvlak mogelijk zijn en er is gekozen voor een standaard diepte van de bouwvlakken van 10 m of 12 m, is er in dit bestemmingsplan veelal sprake van een verruiming ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden. Aangezien er hiernaast in het gehele bestemmingsplangebied is gewerkt met één systematiek, die ook voor alle andere actuele bestemmingsplannen is gebruikt, ontstaat hiermee ook meer rechtsgelijkheid en -zekerheid.

Garageboxen zijn, conform de standaardsystematiek van de gemeente, opgenomen in een specifieke bestemming.

Woonwagens ten slotte zijn alleen mogelijk op de bestaande woonwagenstandplaats aan de Dahliastraat. Het aantal woonwagens is hierbij gemaximaliseerd op 1.

4.1.2 Bedrijven

In de Structuurvisie Detailhandel wordt de wens uitgesproken om ruimhartig om te gaan met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Kleinschalige bedrijvigheid kan een buurt levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen.

Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de mogelijkheid om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemming voorwaarden en algemene gebruiksregels opgenomen.

In het plangebied zijn de solitaire bedrijven (niet zijnde een beroep of bedrijf aan huis) gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten specifiek bestemd als 'Gemengd' of 'Bedrijf'.

4.1.3 Detailhandel

Uitgangspunt is dat bestaande detailhandelsvestigingen die ook als zodanig in gebruik zijn, ongemoeid worden gelaten. In die gevallen waarin in het vigerende bestemmingsplan ruimte wordt gegeven voor winkels (bij woningen), maar waar in de huidige situatie alleen nog sprake is van een woonbestemming, is de feitelijke situatie ook als zodanig bestemd als 'Wonen'. Het betreft hier enkele panden aan de Spaarpotstraat, de Bloemstraat en één pand aan de Twelloseweg. Belangrijke reden hiervoor is dat verspreid liggende winkels in een woonwijk als De Hoven voor veel extra parkeerdruk en verkeersbewegingen zorgen. In de al nauwe straten zijn extra verkeersbewegingen niet wenselijk en is geen ruimte om in deze (nieuwe) parkeerbehoefte te voorzien. Wel zijn binnen de bestemming 'Wonen' onder voorwaarden mogelijkheden voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen.

In het plangebied bevindt zich verspreid nog een beperkt aantal bestaande detailhandelslocaties. Deze detailhandelszaken zijn meestal gekoppeld aan de woonfunctie op hetzelfde perceel. De supermarkt is gelegen in een gebouw dat deels in gebruik is als praktijkruimte. Deze locaties hebben allemaal de bestemming 'Gemengd' gekregen. Deze ruime bestemming 'Gemengd' maakt het mogelijk dat als de winkels vertrekken, de percelen c.q. gebouwen ook in gebruik kunnen worden genomen als woning, praktijkruimte of soms ook als dienstverlener of kantoorruimte.

4.1.4 Horeca

In De Hoven komen verspreid door het plangebied een tweetal horecagelegenheden voor: een café en een cafetaria. In het geval van het café is gekozen voor een bestemming 'Horeca', aangezien dit ook de bestemming is in het vigerende bestemmingsplan en dit het meest recht doet aan de bestaande situatie. Het cafetaria is bestemd als 'Gemengd', aangezien bij deze horecafunctie ook een woonfunctie aanwezig is. De bestemming 'Gemengd' maakt het mogelijk deze percelen en gebouwen in de toekomst eventueel ook geheel in gebruik te nemen voor het wonen. De bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of vervangen worden door gelijkwaardige of bij de woonomgeving passende horecafuncties (categorie 2b, 3a en 3b). Hieronder vallen restaurants, kleinschalige en ondergeschikte horeca.

Hiernaast is (ondergeschikte) horeca aanwezig bij het speeltuin- en wijkgebouw 't Hovenhuus. In dit geval is het ondergeschikt aan de hoofdbestemming 'Maatschappelijk'. Nieuwvestiging is in beginsel alleen mogelijk als ondergeschikte functie bij de bestemming 'Maatschappelijk' of 'Gemengd'.

4.1.5 Maatschappelijke en sociale voorzieningen

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

In navolging van de wensen uit het Sociaal Programma is in dit bestemmingsplan een brede maatschappelijke bestemming opgenomen om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. Dit betekent dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een aantal maatschappelijke functies is opgenomen, die inwisselbaar zijn toegestaan. Het gaat om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang.

De speeltuin bij het wijkcentrum 't Hovenhuus heeft, gezien de bijzondere functie, een aparte bestemming 'Cultuur en ontspanning - Speeltuin' gekregen.

4.1.6 Overige functies en voorzieningen

Volkstuinen

De volkstuinen aan de noordzijde van het plangebied hebben een specifieke bestemming gekregen, 'Recreatie - Volkstuin'. De regeling is toegespitst op het beheer van de bestaande situatie.

Nutsvoorzieningen

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

Speelvoorzieningen

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

4.1.7 Groenstructuur, water en recreatie

In het plangebied gaat de hoogste waardering uit naar eenvoudig, goed verzorgd en bruikbaar groen. Om hieraan tegemoet te kunnen komen is het nodig om groen van een behoorlijke omvang in de wijk te creëren. Dit brengt ook het aantal vierkante meters openbaar toegankelijk groen per woning omhoog.

De bomen in de wijk, in de woonomgeving, staan veelal in verharding en hebben vitaliteitsproblemen. Groeiplaatsverbetering is veelal nodig. Voorgestaan wordt clustering van boomgroepen op centrale pleinen, speelplekken, 'grotere groentjes' en langs brede wegen. Indien mogelijk accenten met bomen op plaatsen waar ruimte is in het stedelijk profiel, zoals straatverbredingen, overhoeken en randen. In compacte, smalle straten terughoudend zijn met het toepassen van bomen in verhardingen.

Bij projecten die ingrijpen in de fysieke ruimte moet worden geprobeerd om, rekening houdend met de stedenbouwkundige structuur, kleine stukjes 'snippergroen' te voorkomen en het groen zoveel mogelijk te concentreren. Geprobeerd kan worden of de groeiplaats van de bomen die in de verharding staan (ondergronds en bovengronds) verbeterd kan worden, zodat de bomen zich duurzamer kunnen ontwikkelen. Onder de bomen mogen uiteraard geen ingrepen plaatsvinden zoals het leggen van kabels en leidingen, het realiseren van parkeerplaatsen en het opslaan van bouwmaterialen.

In De Hoven komt weinig 'snippergroen' voor. Dit dient zo te blijven. Voor het grotere openbaar groen geldt dat de nadruk ligt op de gebruikswaarde (ontmoeten, recreatie, spelen), gecombineerd met een goede beeldkwaliteit (passend bij het stedenbouwkundig ontwerp, verzorgd). Groenvisie: Voor elk project dat ingrijpt in de fysieke ruimte dient eerst de kenmerkende elementen van het onderliggende landschap, de cultuurhistorie, de stedenbouwkundige structuur, de waterstructuur en de aanwezige flora en fauna onderzocht te worden. Daarnaast zal geanalyseerd moeten worden wat de ecologische potenties en het gewenste gebruik zijn. Dit vormt de basis voor het groenplan. Bij de entrees van de wijk dienen accentbomen te worden ontwikkeld (Bomenbeleidsplan, 2007). Het betreft bijzondere solitaire of boomgroepen van de eerste boomgrootte, waarbij de soortkeuze gerelateerd is aan het landschap. Daarmee wordt de plek verbijzonderd.

De bomen die op de lijst met particuliere of gemeentelijke beschermwaardige bomen staan en in het bijzonder op de landelijke lijst, dienen gehandhaafd te blijven. Er zijn zeer zwaar wegende argumenten nodig om voor deze bomen een kapvergunning te krijgen. Met de bijzonder beschermwaardige bomen moet zeer respectvol worden omgegaan.

Groeiplaats bomen

In De Hoven zijn geen 'groeiplaats boom'-en aangewezen.

4.1.8

Infrastructuur

Spoorlijn

Een deel van de spoorlijn Deventer-Apeldoorn is gelegen binnen onderhavig plangebied. Deze spoorlijn heeft in onderhavig bestemmingsplan de specifieke bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gekregen.

Woonwijk

Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden tussen woonstraten en doorgaande c.q. ontsluitingswegen. Over het algemeen kennen de woonstraten een 30 km/uur regime. Op de doorgaande c.q. ontsluitende wegen varieert het regime tussen 50 km/uur en 80 km/uur. Deze wegen liggen echte hoofdzakelijk buiten het plangebied. De ontsluitingsweg die wel binnen het plangebied ligt is de Lage Steenweg (richting Terwolde).



De Worp

De ontsluitingswegen en doorgaande wegen hebben de bestemming 'Verkeer' en de woonstraten hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling waarbij fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en watergangen e.d. zijn toegestaan.

Parkeren

In de wijk wordt in hoofdzaak geparkeerd in het openbare gebied aan de openbare weg. In beperkte mate wordt op eigen terrein (onder meer in garageboxen) geparkeerd. Mede gezien de smalle straatprofielen en de beperkte ruimte is er in de wijk sprake van een hoge parkeerdruk. De parkeerproblematiek brengt negatieve gevolgen met zich mee, onder meer een verminderde toegankelijkheid voor hulpdiensten.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

In het verleden zijn op De Hoven op diverse locaties inbreidingsplannen gerealiseerd. Het betrof voornamelijk de herontwikkeling van voormalige bedrijfslocaties door woningbouw. Al deze inbreidingsplannen zijn met een vrijstellingsprocedure vergund en inmiddels uitgevoerd. In dit bestemmingsplan zijn deze plannen opgenomen.

Momenteel zijn er geen grootschalige inbreidingsplannen bij de gemeente bekend, behalve de mogelijk herontwikkeling van het perceel Twelloseweg 3 met woningbouw. Deze ontwikkeling is, zoals eerder aangegeven, nog onvoldoende uitgekristalliseerd om meegenomen te kunnen worden in dit bestemmingsplan.

De enige nieuwe ontwikkeling op De Hoven die aanpassing van het bestemmingsplan vereist is de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Langestraat 27. De eigenaar van het perceel heeft een stuk grond in eigendom verworven waarop conform het geldende bestemmingsplan nog de bestemming 'kwekerij' rust. Om deze grond bij zijn huidige perceel te kunnen betrekken en er een nieuwe woning op te kunnen realiseren, is aanpassing van de bestemming en uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk. Aangezien de woning direct naast het tuinbouwbedrijf is gelegen moest middels akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de nieuwe woning niet belemmerd is voor het tuinbouwbedrijf.

De nieuwe woning refereert naar een 19e eeuwse notariswoning en past in de omgeving die bestaat uit bebouwing voornamelijk uit de late 19e en vroege 20e eeuw. Qua goothoogte en dakhelling voldoet de woning aan het bestemmingsplan en ook de diepte van de woning sluit aan bij de geldende regels. Omdat de woning veel breder is dan de meeste woningen in de straat is de woning verder van de straat gesitueerd. Op deze wijze is woning niet te dominant in het straatbeeld aanwezig. Op eigen terrein zullen minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

In het volgende hoofdstuk zullen alle nader onderzochte en relevante aspecten betreffende de herontwikkeling van het perceel Langestraat 27 specifiek worden behandeld.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

5.1.1 *Grondgebruik*

Het bestemmingsplangebied is grotendeels bebouwd. Langs de westzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Deventer-Apeldoorn.

5.1.2 *Bodemgesteldheid en geomorfologie*

Het natuurlijk landschap rond de stad Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak waren ze al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (ca. 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Er werd een dekzandrug gevormd, die als waterscheiding fungeerde. Hierdoor stond het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer niet meer in contact met de Rijn en werd door het IJsseldal alleen water van lokale beken naar het noorden afgevoerd. In de loop der tijd vond vernatting plaats, omdat de beken in het IJsseldal die naar het zuiden afwaterden door overstromingen uit het rivierengebied naar het noorden werden gestuwd. Hierdoor ontstond uiteindelijk tussen 350 en 800 een doorbraak in de waterscheiding en vanaf dat moment was (weer) sprake van een (grote) rivier in het IJsseldal. Het tijdstip waarop de waterscheiding doorbrak is nog onduidelijk. Duidelijk is wel dat in de prehistorie en de Romeinse tijd geen grote rivier door het IJsseldal stroomde.

Vanaf het doorbreken van de waterscheiding tot het aanleggen van de dijken stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel. Na de bedijking vanaf de 14^{de} eeuw nam de invloed van de IJssel af, maar vonden nog wel af en toe dijkdoorbraken plaats.

5.1.3 *Conclusie*

De aspecten grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie vormen geen belemmering voor onderhavig plan en worden hierdoor niet aangetast of bedreigd, aangezien onderhavig plan hoofdzakelijk een beheergericht karakter heeft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden vastgelegd.

5.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

5.2.1 Archeologie

Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten aangetroffen kunnen worden.

Middeleeuwen

IJsseldijk

Langs de gehele noordoost grens van het plangebied loopt de IJsseldijk. Vanaf de veertiende eeuw worden er in het gebied rond Deventer dijken aangelegd. Vaak werden dijken aangelegd door de bestaande hogere delen van het landschap met elkaar te verbinden. Het is onbekend wanneer de IJsseldijk precies werd aangelegd. Het was waarschijnlijk een relatief lage dijk, die vooral als zomerdijk fungeerde.

In de 20^{ste} eeuw, toen De Hoven steeds meer een woonwijk werd, werd het steeds belangrijker dat de dijk ook echt als waterkering en niet alleen als zomerdijk fungeerde. In 1919 werd een nieuwe, hogere kade langs de Worp aangelegd, die in 1920 alweer overstroomde. In 1931 werd de dijk verhoogd. In 1995/1996 is de dijk opnieuw verzaamd.

Verder landinwaarts, buiten het bestemmingsplangebied lag waarschijnlijk een hogere winterdijk. Deze werd mogelijk langs de Oude IJssel aangelegd. De Oude IJssel was een oude, in de 14^{de} eeuw al deels verlandde maar nog bevaarbare, arm van de IJssel. Het is onbekend wanneer deze dijk is aangelegd.

Landweer

Min of meer langs de zuidoostelijke en zuidwestelijke grenzen van het plangebied wordt het vermoedelijke tracé van de landweer op de Mersche in de archeologische verwachtingskaart gereconstrueerd. Resten van deze landweer kunnen in het plangebied aanwezig zijn. De landweer op de Mersche was een stelsel van sloten, wallen en houtwallen, om het waardevolle vee van de burgers van Deventer, dat aan de overkant van de IJssel graasde, te beschermen. De landweer kwam vermoedelijk tot stand in de jaren zestig van de 14^e eeuw. In 1361 werd er, door de burgers van de stad (naar wijk verdeeld in acht groepen), voor het eerst gegraven aan de grachten. De landweer werd aangelegd aan de stadszijde van de Oude IJssel, een grotendeels verlandde arm van de IJssel, die in de 14^{de} eeuw nog wel bevaarbaar was.

De landweer kende twee versterkte doorgangen, waarvan er een in de nabijheid van het plangebied ligt: ten oosten van het bestemmingsplangebied ligt het Bolwerk, waarvan de eerste vermelding dateert uit 1421. Op de plaats van het Bolwerk ligt tegenwoordig de Bolwerksmolen. Archeologische overblijfselen van het Bolwerk worden in het bestemmingsplangebied niet verwacht, omdat het buiten de grenzen van het plangebied ligt.



Bestemmingsplan De Hoven, historische elementen

Nieuwe tijd

Tachtigjarige Oorlog

Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd Deventer twee keer belegerd, in 1578 en 1591. In 1578 trokken Staatse troepen van de opstandige Staten-Generaal, onder leiding van Rennenberg, van Kampen naar Deventer en bezetten de stad tot er op 19 november 1578 een overeenkomst met de bezetters werd gesloten. Rennenberg en zijn garnizoenen trokken hierop Deventer binnen.

Hopman Hegeman maakte deel uit van deze Staatse troepen. Op 13 januari 1578 verscheen hij met zijn troepen op de Gelderse oever en veroverde de IJsselbrug. Na enige schermutselingen moesten ze zich terugtrekken. In maart veroverde Hegeman de IJsseldijk en wierp de verdedigende Hoogduitse troepen terug op de stad. Op 31 maart werd een schans opgeworpen tegenover de stad. In het bestemmingsplangebied zijn mogelijk archeologische resten aanwezig van deze Schans van hopman Hegeman.

Bruggen op de grens van het bestemmingsplangebied

De nederzetting Deventer is ontstaan op een kruispunt van landwegen en een waterweg, de IJssel. Pas relatief laat in het bestaan van de stad werd een vaste oeververbinding gerealiseerd. Tot aan het einde van de middeleeuwen werden reizigers met boten en het veer van de stad het water overgezet. Aan het einde van de 15^{de} eeuw werd begonnen met de aanleg van een degelijke brug. In 1494 werd op de westelijke oever van de rivier, bij het uiteinde van de brug, een kapel gebouwd. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd de brug in brand gestoken en verwoest. Na de Tachtigjarige Oorlog werd de brug niet weer opnieuw opgebouwd. Ook de kapel is vermoedelijk bij de oorlogshandelingen in de Tachtigjarige Oorlog ten onder gegaan en niet meer opgebouwd.

Na de verwoesting van de vaste brug werd bij de oostgrens van het bestemmingsplangebied een schipbrug aangelegd die tot 1948 functioneerde. De vroegste vermelding van deze Schipbrug dateert uit 1578. Op een kaart van Blaue uit 1649 is deze brug te zien. De schipbrug bestond voor het grootste deel uit schuiten die het brugdek droegen. De drijvende brug had aan beide uiteinden een vast gedeelte in de vorm van een dijk. Het westelijke uiteinde van de Schipbrug, dat vermoedelijk bij de oostgrens van het bestemmingsplangebied lag, is in het midden van de 20^e eeuw verstoord bij de aanleg van de insteekhaven.

Eventuele resten van het bruggehoofd van de Schipbrug en de IJsselbrug liggen buiten het bestemmingsplangebied.

Hoven

De aanleg van een nieuwe vesting rond Deventer in het eerste kwart van de 17^e eeuw bracht met zich mee dat een aantal buiten de Brinkpoort gelegen hoven of kooltuinen, die eigendom van Deventer burgers waren, gedoemd was te verdwijnen. Het stadsbestuur besloot in 1631 dat de gedupeerde eigenaren, bij wijze van compensatie, nieuwe hoven konden krijgen aan de overzijde van de IJssel. Zo ontstond op de linker IJsseloever het gebied 'De Hoven', ook wel 'De Tuinen' geheten. Op de strook tussen deze hoven en de rivier de IJssel ontstond een soort wandelplaats met geboomte, die de Worp werd genoemd. In de loop van de 17^{de} eeuw werden in de tuinen steeds meer koepels en theehuisjes gebouwd. Later werden naast tuinhuisjes ook woningen gebouwd in de hoven.

Tijdens de Napoleontische oorlogen hadden de hoven het twee keer zwaar te verduren. Aan het eind van 1794 trokken, na enkele veldslagen met Franse troepen aangevuld met Nederlandse patriotten, de geallieerde Engelse en Hannoveriaanse troepen zich terug achter de Rijn. De grootste concentraties troepen sloegen hun kampen op in Zutphen en Deventer. In Deventer kampeerden ze in tenten op de hoven en kapten de hele omgeving kaal om in de koude winter aan brandstof te komen. Ondertussen eisten koude en ziekten hun tol en dagelijks overleden tientallen soldaten. Men neemt aan dat er minimaal duizend soldaten zijn overleden. De vorst zat in de grond en de soldaten werden onder andere begraven in vollerskuipen op de Zandweerd. Ook op de Worp en mogelijk in de kleikuilen in de uiterwaarden zullen slachtoffers van deze winter zijn begraven.

In 1813 was de situatie andersom. Na de voor Napoleon rampzalig afgelopen veldtocht naar Rusland en de Volkerenslag bij Leipzig rukten de geallieerde troepen op om de door de Fransen bezette gebieden te veroveren. Deventer was een vestingstad met een sterk garnizoen. Op dinsdag 9 november verklaarde de Franse commandant Mayat de staat van beleg. Drie dagen later verschenen de Kozakken voor de muren. Vrijwel alle gebouwen buiten de muren gingen door de handen van de bezetter of de aanvallers in vlammen op.

Na het beleg werd Deventer in 1814 opnieuw vestingstad met daaromheen een schootsveld waar niet gebouwd mocht worden. Voor de hoven werd bepaald dat er wel gebouwd mocht worden, maar dat de gebouwen niet van steen mochten zijn, zodat ze in oorlogssituatie gemakkelijk weer afgebroken konden worden. Ook mocht het wandelpark werd opnieuw aangelegd. Vanaf 1815 mochten toch weer stenen gebouwen op de hoven worden neergezet. In de loop van de 19^{de} eeuw werden op de hoven herbergen, sociëteiten en uitspanningen gebouwd. In de loop van de 19^{de} eeuw werden steeds meer woningen gebouwd. In het laatste kwart van de 19^{de} eeuw werden tuinhuisjes verbouwd tot woonhuis, tuinen samengevoegd tot kwekerijen en andere tuinen verkocht om huizen op te bouwen. Het tuinbouwgebied veranderde eind 19^{de} en begin 20^{ste} eeuw steeds meer in een woonwijk. In het begin van de 20^{ste} eeuw werden veel nieuwe woningen gebouwd, van eenvoudige arbeiderswoningen tot herenhuizen langs de Worp en de Twelloseweg.

Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied ligt grotendeels in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De zuidelijke punt van het bestemmingsplangebied heeft een matige archeologische verwachting.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, worden in het betreffende bestemmingsplan en de plankaart opgenomen met de dubbelbestemming voor archeologische verwachting.

Voor onderhavig plangebied betekent dit dat vrijwel het gehele plangebied (op alleen een klein gebiedje aan de zuidkant) binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' gelegd wordt. De regeling is gericht op het behoud van mogelijke archeologische waarden. Voor de specifieke voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.



Bestemmingsplan De Hoven, archeologische verwachting

5.2.2 **Cultuurhistorie**

Cultuurhistorisch waardevolle elementen en gebouwen

Algemeen

Deventer was vanaf 1591, na de belegering van prins Maurits in Staatse handen. Doordat de stad strategisch gelegen was in het grensgebied van de Republiek besloten de Staten Generaal de vesting te versterken met een verdedigingslinie van het modernste ontwerp. De ruime aanleg van de nieuwe werken slokten deze nogal wat tuinen aan de landzijde van de stad op. Het huidige Rijsterborgherpark met het Vogeileiland, een voormalig ravelijn, geeft de plaats van deze voormalige vestigingswerken, voordien tuinen, aan. De burgers die daar een tuin bezaten, werden door het stadsbestuur schadeloos gesteld door middel van een nieuwe tuin aan de overzijde van de rivier. De tuinen daar lagen wel op stadsgrond, maar niet binnen de muren. De plek heette van oudsher het eiland Oert of Oertmersche. De westelijke grens van het eiland had een nevenstroom van de IJssel als grens. Deze IJsselstroom was en is de grens tussen Overijssel en Gelderland en wordt voor het eerst genoemd in 1201. Op de plaats van de nevenstroom ligt nu nog een slootje, dat men de Oude IJssel noemt.

Structuur van de Hoven

Een van de oudste wegen in het gebied is het Vonderpad, de huidige Vonderstraat, zo genoemd naar de vonders (losse plankruggen), ondermeer over de Oude IJssel. De Vonderstraat voerde via de Leeuwkamp (een hoeve voor de Oude IJssel gezien vanuit de stad) naar de hoeve de Ziele aan de overkant van de Oude IJssel.

De huidige Twelloseweg ontstond in 1382, toen bewoners uit de parochie Wilp het meest zuidelijke gedeelte van de Oertmersche afbakenden en onttrokken aan de invloedsfeer van de stad Deventer. Rond 1550 tekent Jacob van Deventer een nauwkeurige kaart van Deventer waarop de loop van de Twelloseweg, de weg Achter de Hoven en de Worp, duidelijk staat aangegeven. De Worp boog toen ter hoogte van de huidige Bloemstraat af naar de IJssel, in de richting van de toenmalige vaste brug gebouwd in 1483. De loop van de Twelloseweg veroorzaakte de schuine stand van de stedenbouwkundige structuur van De Hoven ten opzichte van de huidige Worp.

De paden werden ruim 300 jaren 'tuinstraten' genoemd, en waren van een tot en met zeven genummerd. De paden liepen over de grond van de tuinen aan weerszijden. Met de bestrate opvolgers is dit nog steeds het geval, de perceelsgrenzen lopen in De Hoven aan de straatzijde nogal eens precies over het midden van de weg.

De stad gaf in 1631 kavels uit van 200x200 en 200x100 Rijnlandse voeten (65x65 en 65x32,5 meter). De grote kavels noemde men 'doorlopende hoven, dat wil zeggen dat zij doorliepen van pad naar pad. In de loop der tijd werden deze kavels in twee of vier delen opgesplitst. De genoemde maten zijn nog goed waarneembaar in de huidige verkaveling.

De tuinen werden gescheiden door beukenhagen. Deze hadden een verplichte hoogte van 1,75 meter, om tijdens overstromingen vlotrakende bezittingen letterlijk binnen de perken te houden. Een enkele heg en een drietal uitgegroeide haagbeuken zijn als afstammelingen van deze hagen nog aanwezig, ondermeer in het gebied tussen de Vonderstraat en de Bloemstraat, op een oude perceelscheiding.

Tuinen werden vaak van een tuinhuis of (thee)koepel voorzien. Op de kadastrale kaart van De Hoven in de 19^e eeuw wemelt het van deze kleine bouwwerken.

De Hoven sinds het begin van de 19^e eeuw

De directeur-generaal der Waterstraat verordonde in 1806 dat de opstallen in De Hoven moesten worden opgeruimd. De winterbedding van de IJssel had voor de stad als gevolg van een scherpe hoek in de bandijk te weinig capaciteit, waardoor een goede afvoer bij hoge waterstanden niet mogelijk was. Als gevolg van deze verordening is in 1810 een groot gedeelte van de bebouwing in De Hoven opgeruimd (men telde toen 243 hoven). In 1813 zijn de overgebleven opstallen door het Franse garnizoen vernield en in brand gestoken in verband met de noodzaak van een vrij schootsveld rond de vesting. Deventer was nog tot 1874 een officiële vestingstad en in het schootsveld van de vesting mochten geen huizen gebouwd worden of bomen gepoot worden. Maar al in 1815, kort na de vernieling van de Fransen en Waterstraat, werd op uitdrukkelijk en herhaald verzoek van de toenmalige burgemeester Van Marle een uitzondering gemaakt voor stenen gebouwtjes in De Hoven. Zo mogen we de eerste stenen gebouwtjes vlak na 1815 dateren.

Het opheffen van de Vestingwet in 1874 luidt een grotere bouwactiviteit in. De overgang was echter geleidelijk; men heeft De Hoven nog zeker een generatie lang voornamelijk als hoven gebruikt. De tot 1930 bijgewerkte kadastrale kaart levert een nog zeer open beeld op.

In 1932 werd door Rijkswaterstaat een Bandijk tussen De Hoven en het Worpplantsoen gelegd en vanaf dat moment groeit de beschikbare ruimte snel dicht, veelal met rijtjeshuizen.¹

5.2.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

Gemeentelijke monumenten in De Hoven

- Daliastraat 8
- Kortestraat 27, 29
- Rozenstraat 44 (tuinhuisje)
- Twelloseweg 1,5,8 (tuinhuisje),12,17
- Vonderstraat 19, 117(tuinhuisje)
- Worp 1,3,5,7,33,69 (huis met tuinhuisje), 83 (tuinhuisje),Worp ongenummerd (coupure in IJsseldijk)
- Langestraat 118 (tuinhuisje),134 (tuinhuisje)

Rijksmonumenten in De Hoven

Er liggen geen rijksmonumenten of beschermde gezichten in De Hoven.

Omgang met monumenten in dit bestemmingsplan

Zoals uit bovenstaande blijkt zijn binnen het plangebied enkele gemeentelijke monumenten gelegen. Deze worden beschermd middels de gemeentelijke monumentenverordening. Het is om die reden niet zinvol om voor de bescherming van de cultuurhistorische waarde van deze monumenten een regeling op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. De monumenten worden binnen het genoemde regime immers reeds beschermd.

5.2.4 **Nieuwe ontwikkelingen**

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

Op het perceel Langestraat 27 en de het naastgelegen perceel Twelloseweg 8 is een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachtingswaarde' gelegen. Om die reden is nader advies opgevraagd bij de gemeentelijke archeoloog.

Verwachting

Het plangebied heeft een middelhoge verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op de relatieve hoogte van het gebied. Er zijn in de omgeving geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie en vroege middeleeuwen bekend.

Ongeveer 39 meter ten zuiden van het plangebied liep het vermoedelijke tracé van de Landweer op de Mersche. Dit was een stelsel van sloten, wallen en houtwallen, om het waardevolle vee van de burgers van Deventer, dat aan de overkant van de IJssel graasde, te beschermen. De landweer kwam tot stand in de 14^{de} eeuw. De verwachte locatie van de landweer is afgeleid van de kadastrale kaart van 1832. In 1832 waren de landweren zelf niet meer in gebruik, maar zijn ze vaak nog wel te herkennen als percelen met grasgrond of houtwallen die nog in eigendom zijn van de stad Deventer. Op de kaart ligt langs de Twelloseweg een smalle langgerekt perceel grasgrond, dat eigendom is van de stad Deventer. De resten van de landweer worden niet in het plangebied verwacht.

Ongeveer 6 m ten noorden van het plangebied wordt de schans van Hopman Hegeman verwacht. Deze schans werd tijdens het beleg van Deventer in 1578 opgeworpen tegenover de stad. Resten van de schans worden op de globaal aangegeven locatie verwacht. De kans is klein dat ook in het plangebied resten van de schans worden aangetroffen.

Vanaf de 17^{de} eeuw werd het gebied De Hoven gebruikt als gebied waar tuinen voor de burgers van de stad Deventer lagen. In de loop van de tijd werden hier steeds meer tuinhuisjes en later ook woningen gebouwd. Op de kadastrale kaart van 1832 is de situatie weergegeven in 1832, toen het gebied De Hoven nog vooral als tuinbouwgebied in gebruik was. Op de locatie van het plangebied zijn geen gebouwen aangegeven. Het plangebied ligt in 1832 op een percelen dat in gebruik is als tuin. Het perceel is eigendom van de ervan Gradus van Ems te Deventer.



Perceel Langestraat 27, archeologische verwachting en cultuurhistorische elementen

Omvang verstoring

In het plangebied zal een nieuwe woning worden aangelegd. De woning zal geheel worden onderkeldert en buiten de woning is een hellingbaan gepland als toegang tot de kelder. De bovenkant van de keldervloer is gepland op ongeveer 1,65 m onder maaiveld, de kelder zal dus worden aangelegd op een diepte van ongeveer 1,80 m onder maaiveld. Hierdoor zal het archeologisch bodemarchief ter plaatse volledig worden verstoord.

De woning en hellingbaan hebben een oppervlakte van ongeveer 195 m². Hiervan ligt ongeveer 177 m² buiten de bestaande bebouwing. De nieuwe verstoring door de aanleg van de woning en de hellingbaan bedraagt daarom ca. 177 m².

Advies

De nieuwbouw zal een verstoring veroorzaken van ongeveer 177 m². Het plangebied heeft een middelhoge verwachting, maar ligt niet in de buurt van bekende archeologische vindplaatsen of in de bufferzone van een historisch erf. Omdat de nieuwbouw een verstoring geeft die kleiner is dan 200 m², is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de grondwerkzaamheden niet noodzakelijk.

Eventuele archeologische vondsten dienen altijd gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

5.2.5 Conclusie

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en monumenten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. De archeologische waarden worden beschermd middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingsgebied'. De cultuurhistorische waarde van de Oude IJssel, de waterloop aan de zuidrand van het plangebied wordt beschermd door in de regels in de geldende bestemming 'Water' nadrukkelijk het behoud van de cultuurhistorische waarde van deze waterloop, als doeleinde op te nemen.

5.3 Milieuaspecten

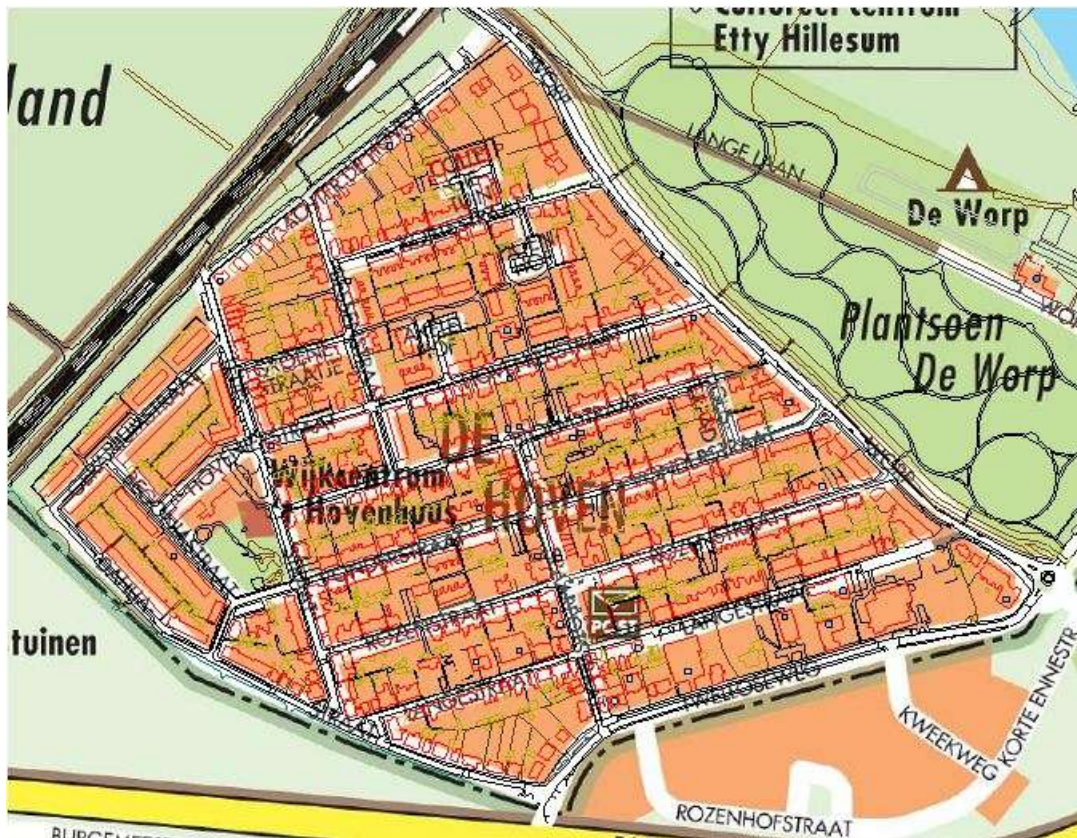
Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

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

5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

De in het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot buurtverzorgende bedrijvigheid met de nadruk op detailhandel en dienstverlening. Op maatschappelijk/sociaal vlak zijn er binnen het plangebied een basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang, een wijkcentrum, praktijkruimten en een kerk aanwezig. Verder is er een tuinbouwbedrijf binnen het plangebied gelegen. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. De bedrijven zijn min of meer verspreid in de woonomgeving gelegen en in onderstaande afbeelding met blauwe stippen aangegeven. Mogelijke overlast door bedrijven worden voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen vanuit de systematiek van de 'omgekeerde werking' de vergunde rechten van de al aanwezige bedrijven beschouwd moeten worden.



Bedrijvigheid in het plangebied, aangegeven met blauwe stippen

Nieuwe ontwikkelingen

Langestraat 27:

Het oprichten van de woning zelf is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende bedrijven kan gemeld worden dat er een supermarkt op meer dan 10 meter is gelegen en diverse kantoorfuncties. Deze functies liggen allen op voldoende afstand en van deze bedrijven wordt de milieuruimte bepaald door bestaande woningen die dichterbij deze bedrijven zijn gelegen. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor vergunde rechten van deze omliggende bedrijven.

Direct naast het plangebied ligt het (winkel)pand van het (tuinbouw)bedrijf van Ten Kate groenverhuur en bloemdecorateurs (Twelloseweg 8). Deze locatie wordt beschouwd als in hoofdzaak detailhandel met een VNG richtafstand van 10 m. Deze afstand wordt door het aspect geluid bepaald. De nieuwe woning wordt dichterbij dit bedrijfspand gesitueerd, waardoor niet meer aan deze richtafstand kan worden voldaan. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd, is gebleken dat door de realisatie van deze nieuwe woning de rechten van het tuinbouwbedrijf niet verder worden beperkt (zie paragraaf 5.3.2).

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.3.2 **Geluid**

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door industrie en (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaaï en industrielawaaï in principe niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorweglawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogelijk maakt, zal met een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen.

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Voor bestaande woningen met een te hoge geluidbelasting bestaat er een saneringsregeling. Hiervoor komen alleen woningen in aanmerking die in 1987 ten gevolge van het geluidaspect railverkeer een te hoge geluidbelasting ondervonden.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, met uitzondering van de wegen die gelegen zijn binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur (woon- en buurtstraten). In de Wet geluidhinder is bepaald dat de voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen in de zone langs genoemde wegen 48 dB bedraagt. Nieuwbouw van woningen buiten deze 48 dB contour is zonder nadere eisen vanwege de Wet geluidhinder mogelijk. In geval het niet mogelijk is te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en toepassing van maatregelen, gericht op het terugdringen van de geluidbelasting, op bezwaren stuit kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere waarde vaststellen.

Spoorweglawaaï

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te projecteren woningen ten gevolge van railverkeerslawaaï bedraagt 55 dB. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen binnen de spoorzone.

Nieuwe situatie Langestraat 27

Er is een nieuwe woonbestemming opgenomen op het adres Langestraat 27. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesbureau Van der Boom BV, kenmerk 10-269, 10-01-11). De geplande nieuwe woning komt dichtbij het bedrijf Ten Kate Groenverhuur dan de bestaande woningen. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te onderbouwen dat de nieuwe woning niet belemmerend is voor het bedrijf. Uit het onderzoek blijkt dat het bedrijf Ten Kate Groenverhuur niet beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering t.g.v. de nieuwe woning.

Conclusie

De geluidsnormen uit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer vormen geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

5.3.3 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Op basis van het historisch bodembestand zijn binnen het plangebied "De Hoven" de volgende potentieel bodemverontreinigende activiteiten (mogelijk voormalig) uitgevoerd:

- Tankstation (voormalig): Leliestraat 50-52 en Kortestraat voormalig nummer 6;
- Diverse ondergrondse tanks, de meeste ondergrondse tanks zijn volgens KIWA-richtlijnen gesaneerd;
- Diverse bedrijfsactiviteiten waaronder bouwbedrijf, smederij, autoreparatiebedrijf, visverwerkend bedrijf.

Uitgevoerd bodemonderzoek

Binnen het plangebied "De Hoven" zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Op locaties aan de Rozenstraat, Worp, Langestraat en Leliestraat zijn bodemsaneringen uitgevoerd. Bij de saneringen zijn de sterke verontreinigingen door ontgraving verwijderd. In een aantal gevallen is een beperkte restverontreiniging (in gehalte en/of omvang) achtergebleven. Op de locaties Langestraat 118 en Worp 109 zijn sterke verontreinigingen aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen hebben een beperkte omvang en zijn niet ernstig. De aanwezige verontreinigingen vormen geen bezwaar voor het huidige gebruik.

Op een aantal onderzoekslocaties zijn bijmengingen met puin en/of kooldeeltjes aangetroffen. In de vaste bodem zijn lokaal licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen en licht verhoogde gehalten aan PAK en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of vluchtige aromaten aangetoond. De aangetoonde licht tot matig verhoogde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het gebied "De Hoven" vormen geen bezwaar voor de huidige bestemming.

Nieuwe ontwikkelingen

Langestraat 27:

Bij nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch onderzoek nodig. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, 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 is uitvoering van een bodemonderzoek conform de NEN-5740 (in het kader van het Bouwbesluit) nodig.

De nieuwe woning op het perceel Langestraat 27 wordt anders op het bouwvlak gesitueerd en komt dichterbij de naastgelegen kwekerij te liggen.

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten zijn uitgevoerd. Dit betekent dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging. Voor zover bekend is op de locatie in het verleden geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Op de locatie Twelloseweg 8 (gelegen ten oosten van de locatie is in het verleden een bodemonderzoek uitgevoerd (1997, projectnummer DV561.1, BIScode 0674-01). Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- Zintuiglijk plaatselijk puin en kooldeeltjes zijn aangetroffen;
- De bovengrond licht verontreinigd is met koper, lood, kwik, PAK, minerale olie en DDE;
- De ondergrond licht verontreinigd is met lood;
- Het grondwater licht verontreinigd is met zink.

Aangezien deze locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.3.4

Luchtkwaliteit

Algemeen

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.

Langs de wegen in Nederland vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden en grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon. Om deze reden zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen.

Te beschouwen grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) 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 (SO₂) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO₂ en PM10 zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Voor NO₂ geldt voor het prognosejaar 2008 een plandrempel van 44 µg/m³.

Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM10 (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ 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.

Onderzoek en resultaten

In het kader van het voeren van een bestemmingsplanprocedure heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10).

Om te kunnen vaststellen of ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de gegevens zoals die in de Verkeersmilieukaart (VMK; programma Promil Spatial) zijn opgenomen. De meest relevante wegen zijn de Worp en de Rijksweg. De concentraties van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zijn bepaald voor de prognosejaren 2010 en 2020.

Uit het onderzoek blijkt dat langs de onderzochte wegen in 2010 en 2020 géén overschrijdingen van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit optreden of te verwachten zijn. De concentraties liggen ver onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen

Langestraat 27:

De bouw van een nieuwe woning op het perceel Langestraat 27 heeft betrekking op de sloop en het terugbouwen van één woning. Per saldo is het plan dus niet van invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Bij de bestemmingsplanprocedure voor het conserverend bestemmingsplan De Hoven is onderzocht of voldaan kan worden aan de bepalingen vanwege de Wet luchtkwaliteit. Op basis van de concentraties voor de prognosejaren 2010 en 2020 kan worden geconcludeerd dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden, of zullen worden, overschreden.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de normen voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.3.5

Externe veiligheid

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. 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 en voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

Bedrijven of installaties met gevaarlijke stoffen

Op een afstand van 140 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich het lospunt voor LPG tankauto's van het Shell tankstation aan de Rijksweg 2 te Steenkamer. De meest zuidelijk gelegen woning van het plangebied valt daarmee binnen het invloedsgebied van 150 meter rondom het lospunt. LPG tankstations en daarmee deze situatie valt onder werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De contour van het plaatsgebonden risico valt ruim buiten het plangebied De Hoven. Het berekende groepsrisico blijft onder de oriënterende waarde.

Vervoersassen met gevaarlijke stoffen.

Spoor

In het plangebied ligt het spoor Apeldoorn - Deventer. 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 een dergelijke vervoersas. De risico's van de vervoersas zijn berekend in het rapport "Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer" van maart 2007. Hierin is de conclusie dat er geen plaatsgebonden risicocontour wordt berekend en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Zelfredzaamheid

De opslaglocatie voor LPG ligt relatief vrij van bebouwing in zijn omgeving. In het kader van dit bestemmingsplan liggen binnen het invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt voor LPG 3 woningen binnen de planbegrenzing. De overige woningen binnen 150 meter van het vulpunt liggen in de gemeente Voorst. De bewoners van de wijk "De Hoven" kunnen van de risicobron af vluchten via de Rijksstraatweg in oostelijke richting en via de route Leliestraat, Achter de Hoven en de Worp in noordelijke richting.

De vluchtmogelijkheden vanaf het spoor Deventer – Apeldoorn zijn goed. De wijk is ten zuiden van het spoor gelegen. In zuidelijke richting zijn er meerdere mogelijkheden tot ontvluchting. Vanuit de wijk kan via een fijnmazig stratennet van de bron af gevlucht worden via de Wilpsedijk of via de Wilhelminabrug in oostelijke richting. Indien noodzakelijk kan ook in noordelijke richting gevlucht worden via de Lage Steenweg. De wijk is voorzien van voldoende brandkranen.

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

De opslaglocatie voor LPG, bereikbaar via de inrit aan de Wilpsedijk, is vanuit verschillende richtingen bereikbaar voor de hulpdiensten. Voor de Deventer brandweer is de aanrijroute via de Wilhelminabrug de snelste route. Mocht deze geblokkeerd zijn dan kunnen de korpsen uit Twello Terwolde en Voorst de locatie binnen de aanrijtijden bereiken. In de omgeving van de opslaglocatie zijn voldoende brandkranen aanwezig.

Het spoor Deventer – Apeldoorn is binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan voor de hulpdiensten bereikbaar via de parallel gelegen wegen "Achter de hoven" en in het verlengde daarvan de Geraniumstraat. Deze wegen kunnen vanuit verschillende windrichtingen benaderd worden via de "Worp", de Leliestraat en de Dahliastreet. De wijk is voorzien van voldoende brandkranen.

Basisnet spoor

Inmiddels wordt het Basisnet spoor voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ontwikkeld. Bij de berekening van het Basisnet spoor wordt een hogere aanname gehanteerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Naar verwachting levert dit ook een hoger groepsrisico voor de omgeving op. Het ontwerpbesluit is inmiddels gepubliceerd. Voor het spoorgedeelte binnen het plangebied wordt geen overschrijding van de oriënterende waarde berekend. Naar verwachting wordt in 2011 het Basisnet spoor vastgesteld.

Eindafweging

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. In dat kader zijn er nauwelijks mogelijkheden om verbeteringen in het plan aan te brengen. In dat kader moeten de risicobronnen ook gezien worden als een gegeven. Desalniettemin zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid gunstig. Er kan voldoende in meerdere richtingen gevluht worden. Ook de bereikbaarheid van de risicobronnen voor de hulpdiensten zijn gunstig. Daarbij moet nog worden aangemerkt een zeer klein deel van de woningen binnen dit plan in het invloedsgebied van het LPG station liggen. Verder laat het ontwerp Basisnet spoor een gunstiger risicobeeld zien. Natuurlijk moet voor het uiteindelijke risiconiveau vanwege het spoor voor de wijk de vaststelling van het Basisnet spoor worden afgewacht.

Nieuwe ontwikkelingen

Langestraat 27:

De op te richten woningen ligt op meer dan 200 meter van het spoor Deventer-Apeldoorn en de IJssel, aangewezen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico. Ook het invloedsgebied (150m) van het langs de Rijksstraatweg N344 gelegen LPG tankstation reikt niet tot het plangebied. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Aan de ambitieniveaus van de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer wordt voldaan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.3.6***Ecologie***Algemeen

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Direct ten oosten van De Hoven ligt het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden IJssel'. Dit gebied is in de Omgevingsvisie Overijssel tevens aangegeven als 'concreet begrensde Ecologische hoofdstructuur en nieuwe natuur' (EHS).

Er zijn in De Hoven en directe omgeving waarnemingen bekend van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten, waaronder enkele juridisch zwaarder beschermde soorten zoals steenmarter, gewone dwergvleermuis, ruige vleermuis, laatvlieger, franjestaart, gewone grootoorvleermuis en rosse vleermuis. Tevens komen in de wijk broedvogels voor met een jaarrond beschermde nestplaats. Het betreft Huismus (ca. 300 broedparen) en Gierzwaluw (ca. 2 paren).

Nieuwe ontwikkelingen

Langestraat 27:

Bij planvorming voor nieuwe ontwikkelingen dient te worden onderzocht of deze ontwikkelingen nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige beschermde flora en fauna of op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden IJssel' en de EHS. Hierbij kan gedacht worden aan het verstoren, aantasten of vernietigen van beschermde flora en fauna en hun leefgebied of het aantasten van nesten of vaste rust- en verblijfplaatsen. Ook kunnen er nadelige uitstralende effecten zijn naar het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden IJssel' of de EHS.

Het te slopen pand is oud. Binnen het kilometerhok waarin het plangebied ligt komen volgens het Natuurloket drie zwaarder beschermde zoogdiersoorten voor, die ook habitatrichtlijnsoort zijn, waarschijnlijk zijn dit vleermuizen. Het is mogelijk dat de te slopen bebouwing potentiële vaste verblijfplaatsen (bijvoorbeeld achter daklijsten/dakpannen) heeft voor strikt beschermde vleermuizen.

Uit onderzoek van Van Maanen & Hoksberg (2008) blijkt dat de middelhoog beschermde Steenmarter in de omgeving van het plangebied is waargenomen. Aangezien dit een gebouwbewonend dier is, is het mogelijk dat deze soort ook binnen het plangebied voorkomt. Daarnaast kunnen broedvogels aanwezig zijn, waaronder huismus en gierzwaluw waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Deze soorten broeden tussen dakpannen op mansardedaken. De te slopen woning heeft zo'n dak.

Het plangebied ligt op ca. 440 meter van de begrensde EHS (bron: Omgevingsvisie Overijssel) en dit is tevens onderdeel van Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden IJssel'. Aangezien de te slopen woning in de bebouwde kom staat, worden er op voorhand geen effecten verwacht op de EHS en Natura 2000-gebied. Voor het slopen van de bebouwing en de nieuwbouw is het noodzakelijk een quickscan natuurtoets te laten uitvoeren.

Onderzoek

EcoGroen Advies BV heeft op 24 november 2010 een locatiebezoek gebracht aan het perceel Langestraat 27. Op basis van dit bezoek en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens is een Quickscan Natuurtoets opgesteld (projectcode 10-404). De belangrijkste resultaten zijn:

- Op basis van de afstand, de aard van de ruimtelijke ingrepen en de binnenstedelijke ligging wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten, EHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS;
- Tijdens het veldonderzoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen deze worden ook niet verwacht;
- In de bomen en gebouwen op het perceel zijn geen wettelijk beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten. Mogelijk zijn op incidentele basis vleermuizen aanwezig onder dakpannen. Winterverblijven worden in het geheel niet verwacht;
- Er is geen schade aan vliegroutes van vleermuizen te verwachten. Mogelijk wordt het perceel als foerageergebied gebruikt door enkele vleermuizen. Van een onmisbaar foerageergebied is echter geen sprake;
- In het gebied zijn enkel laag beschermde soorten zoals de bosmuis, rosse woelmuis, egel en huisspitsmuis te verwachten. Er zijn geen sporen van de uit de omgeving bekende steenmarter aangetroffen. ook andere zwaarder beschermde zoogdieren zijn uit te sluiten op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens;
- In het dak broeden naar verwachting enkele paren van de huismus. Van deze soort zijn de nestplaatsen jaarrond beschermd. Broedplaatsen van de andere broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen, zoals de gierzwaluw zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten;
- In het gebied komen diverse algemene broedvogels tot broeden zoals de merel, heggemus en winterkoning;
- In de vijvertjes vindt mogelijk voortplanting plaats van algemene en laag beschermde amfibieën als de bruine kikker en de kleine watersalamander. overwintering van laag beschermde amfibieën is te verwachten onder strooisellaag en ruigte. zwaarder beschermde amfibieën zijn op basis van bekende verspreidingsgegevens en biotoopkenmerken niet te verwachten;

- reptielen, beschermde vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet verwacht.

Aangezien er jaarrond beschermde nestplaatsen van de huismus verwacht worden dienen krachtens de Flora- en faunawet mitigerende maatregelen worden getroffen om de nadelige gevolgen en schadelijke effecten te compenseren. In de nieuwbouw (en tijdens de aanleg) moeten speciale neststenen en mussenpannen worden aangebracht zodat er vervangende broedgelegenheid ontstaat.

Tevens moeten de werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen te allen tijde worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor of na het broedseizoen (circa half maart tot half juli). om schade aan kleine landzoogdieren en amfibieën te minimaliseren is het wenselijk graafwerkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september tot december, mits vorstvrij.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5.4 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen waar bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening mee hoeft te worden gehouden.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.3 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. 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.

5.5.2 Bodemopbouw

Er is regionaal sprake van een lichte kwelsituatie (Watersysteemkaart 1 uit het Waterplan, Landelijke kwelflux MONA RIZA, 2001). Het plangebied bevindt zich buiten het grondwaterbeschermingsgebied dat over een groot deel van de bebouwde kom van de stad Deventer ligt.

Ten noorden van het plangebied, waar de weg de Worp loopt, is een hoofdwaterkering gelegen. De beschermingszone van deze hoofdwaterkering is gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen. Ter bescherming van deze beschermingszone is de dubbelbestemming 'Water- Waterkering' opgenomen.

5.5.3 Grondwater

Het gebied rondom Deventer kan geologisch en geohydrologisch gezien worden opgedeeld in afzettingen van rivierzand (waterdoorlatend) aan beide kanten van het IJsseldal en kleiafzettingen in het IJsseldal (slecht waterdoorlatend).

Het aanwezige rivierzand vormt het eerste en tweede watervoerend pakket, die aan de onderzijde wordt begrensd door kleiige en venige afzettingen van de formatie van Drente (vanaf circa 30 m-mv). Het eerste watervoerende pakket (formatie van Twente, tot circa 10 m-mv) is opgebouwd uit fijne tot grove zanden en het tweede watervoerende pakket (formatie van Kreftenheye, tot circa 30 m-mv) uit grofzandige afzettingen. Beide watervoerende pakketten vormen ter hoogte van Deventer één geheel. Afstroming van grondwater vindt plaats vanuit het westen en oosten naar de IJssel toe, die een drainerende functie heeft. Onder de formatie van Drente bevindt zich het derde watervoerende pakket, tussen NAP - 70 m en NAP - 200,00 m, dat gevoed wordt vanuit de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug. Zowel uit het tweede als uit het derde pakket wordt grondwater gewonnen voor drinkwater en industriële doeleinden.

Langs de oostzijde van de IJssel komt een smalle strook voor met afzettingen van Holocene IJsselklei. Het maaiveld in Deventer varieert van tussen NAP + 5,00 m en NAP + 9,00 m. Het centrumgebied ligt beduidend hoger (tussen NAP + 7,50 en NAP + 9,00 m) dan de omliggende wijken.

5.5.4 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich geen grote oppervlaktewateren. In het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt een watergang die een deel van het jaar droog staat. Op deze watergang stort het water van het gemengde stelsel over. Deze watergang is een zogeheten A-watergang. Op deze watergang en de aangrenzende zone van 5 meter vanaf de insteek aan weerszijde van de watergang is de Keur van het waterschap Veluwe van toepassing. In deze keurzone gelden restricties ten aanzien van eventueel voorgenomen activiteiten of werkzaamheden. Indien er activiteiten of werkzaamheden binnen deze zone worden gepland dient een ontheffing van de Keur te worden aangevraagd bij het waterschap Veluwe.

5.5.5 Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De gemeente en het waterschap streven naar het afkoppelen van het hemelwater dat afkomstig is van schone verharde oppervlakten. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren".

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

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

5.5.6 **Afvalwater**

In het bebouwde gebied van de gemeente Deventer liggen verschillende typen rioolstelsels. Bij een *gemengd stelsel* wordt het regenwater samen met het afvalwater afgevoerd naar de RWZI, bij een *gescheiden stelsel* wordt het regenwater afgevoerd naar het oppervlaktewater en bij een *verbeterd gescheiden* stelsel wordt het regenwater in eerste instantie afgevoerd naar de RWZI en bij onvoldoende capaciteit (bij hevige neerslag) afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel gelegen. Dit bestaande stelsel blijft in het plangebied liggen. In principe wordt het bestaande gemengde rioolstelsel niet vervangen door een stelsel waarbij afvalwater en hemelwater worden gescheiden. In principe wordt het gemengde stelsel ook niet uitgebreid.

Langs de noordwestzijde van De Hoven is een transportleiding voor rioolwater gelegen. Het betreft een persleiding van het waterschap Veluwe die het rioolwater transporteert van De Hoven richting Twello. Vanwege het risico op milieuschade, gelden er voor ontwikkelingen nabij deze transportleiding nadere eisen en randvoorwaarden. Op de verbeelding is deze rioolpersleiding opgenomen en middels de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' voorzien van een beschermingszone. Deze beschermingszone is 4 meter breed, 2 meter aan weersijden van de hartlijn van de rioolpersleiding.

5.5.7 **Natte natuur**

In het plangebied is geen natte natuur aanwezig.

5.5.8 **Nieuwe ontwikkelingen**

Langestraat 27:

Invloed op de waterhuishouding

Het perceel Langestraat 27 ligt niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Het perceel ligt circa 200 meter ten noorden van de Oude IJssel, een waterloop met een drainerende werking voor de omgeving. De ontwikkelingen op het perceel hebben op deze waterloop geen invloed. Door de bouw van een nieuwe woning neemt het bebouwd oppervlak ter plaatse met circa 100 m² toe. Deze toename heeft geen onevenredig nadelige invloed op de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied waar ook bijgebouwen en erfverharding kunnen zorgen voor een toename van het verhard oppervlak. In de tuin is nog voldoende ruimte voor infiltratie van het hemelwater. Er vindt geen toename van het aantal woningen plaats, waardoor er geen extra belasting voor het rioolstelsel ontstaat. Binnen het plangebied is ook geen sprake van (grond)wateroverlast.

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.

Watertoetsproces

Het waterschap Veluwe is telefonisch geïnformeerd over het plan. Op basis van hetgeen is besproken blijkt dat er bij dit plan geen waterhuishoudkundige aspecten van belang zijn. Het waterschap Veluwe heeft geen belang bij dit plan. Het betreft een vergroting van een bestaande woning in bestaand bebouwd gebied en heeft om die reden geen invloed op de waterhuishouding. Het waterschap Veluwe gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces positief doorlopen.

5.5.9 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Het waterschap Veluwe is in dit geval de relevante waterbeheerder. Met het betreffende waterschap is overleg gevoerd tijdens de voorbereiding op dit bestemmingsplan. Dit overleg heeft geleid tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Voor het verslag en de aanpassingen wordt verwezen naar paragraaf 7.4.1.

5.6 Verkeer en parkeren

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

5.7 Sociale veiligheid

Algemeen

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;
- jeugdropvang: 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.

Plangebied

In het plangebied De Hoven komen, op fietsroute Twello-Deventer na, nauwelijks sociaal onveilige situaties voor. Door de relatief smalle straatprofilering begeleid door hoofdzakelijk straatgericht wonen is informeel toezicht grotendeels gewaarborgd.

De mate van overzichtelijkheid van het plangebied wordt in gunstige zin beïnvloed door de ruimtelijke opzet en architectonische verscheidenheid in samenhang met de openbare ruimte van het plangebied. Hierdoor wordt de beleving van De Hoven als niet sociaal onveilig ervaren. De uitwijkmogelijkheden zijn overal aanwezig. Een aantal parkeerplaatsen gesitueerd achter en direct naast de woonbebouwing zou beter verlicht moeten zijn.

Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

6.1 Inleiding

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

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

6.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

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

Standaardisering

Tevens is op 1 januari 2010 de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking treden. 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. In dit bestemmingsplan zijn deze regels doorgevoerd.

6.3 Planopzet

6.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, planregels en een toelichting. De analoge en digitale 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 analoge en digitale 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 analoge en digitale verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de analoge en digitale 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 en procedureregels.

Ten slotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overangsrecht en de titel.

6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

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

Bouwperceel

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

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

Woning

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

6.3.3***Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels****Algemeen*

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw 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.

Bedrijf (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op het aanwezige bedrijf binnen het plangebied. Deze bestemming is toegepast aangezien ook in het nog geldende bestemmingsplan deze bestemming is gebruikt. De bestemmingsomschrijving is verder toegespitst op het type bedrijf, namelijk een tuinbouwbedrijf. Dit staat eveneens voor de duidelijkheid aangeduid op de verbeelding.

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 4)

In het plangebied zijn diverse nutsvoorzieningen aanwezig. Deze nutsvoorzieningen zijn specifiek bestemd in dit bestemmingsplan.

Cultuur en ontspanning - Speeltuin (artikel 5)

De speeltuin die in het plangebied is gelegen heeft een specifieke bestemming gekregen. Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk indien met een omgevingsvergunning is afgeweken van de genoemde regels. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

Gemengd (artikel 6)

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn diverse functies (die afhankelijk van de aanduiding op de plankaart en de in dit artikel opgenomen tabel) gelijkwaardig naast elkaar toegestaan. Het gaat hierbij om functies zoals wonen, detailhandel, medische doeleinden, etc. In een tabel is aangegeven welke combinaties van functies ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is toegestaan.

Groen (artikel 7)

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

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

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

Horeca (artikel 8)

In het bestemmingsplan komt één horecabedrijf voor die binnen deze bestemming is opgenomen. Het betreft het café aan de Twelloseweg met achterliggende bedrijfswoning.

Maatschappelijk (artikel 9)

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

Recreatie - Volkstuin (artikel 10)

Deze bestemming is van toepassing op het volkstuintencomplex aan de noordzijde van het plangebied. De bestemmingsregeling staat slechts zeer beperkt bouwwerken geen gebouwen zijde toe en geen gebouwen. Mogelijk reeds bestaande schuurtjes e.d. vallen onder het overgangsrecht. In zeer beperkte mate is de bouw van gebouwen middels een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk.

Verkeer, Verkeer - Railverkeer en Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 11, 12 en 13)

Wegen straten en paden

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

Spoorlijn

De spoorlijn is opgenomen binnen de specifieke bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Het regionale fietspad is binnen deze bestemming gelegen en hierin tevens specifiek aangeduid.

Water (artikel 14)

Aan de zuidrand van het plangebied is een smalle waterloop aanwezig, die bekend staat als de Oude IJssel. Deze is op de plankaart specifiek bestemd als 'Water', waarbij nadrukkelijk het behoud van de cultuurhistorische waarde als één van de doeleinden is opgenomen.

Wonen (artikel 15)

De grondgebonden woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen.

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

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan 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.

Wonen - Garageboxen (artikel 16)

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

Wonen - Woonwagenstandplaats (artikel 17)

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande woonwagenstandplaats aan de Dahliastraat. Op de verbeelding is aangegeven dat het aantal standplaatsen maximaal 1 bedraagt.

Dubbelbestemmingen

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

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een dubbelbestemming 'Leiding - Riool', een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' en een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' beschermt de rioolpersleiding tegen beschadigingen door met name (diepe) graafwerkzaamheden en het aanbrengen van oppervlakte verhardingen te verbieden. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' beschermt de (hoofd)waterkering van de IJssel. Zonder toestemming van de beheerder van de betreffende (hoofd)waterkering mag er niet worden gebouwd binnen deze beschermingszone. Middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' worden mogelijke archeologische waarden beschermd, door de mogelijkheid archeologisch onderzoek of beschermende maatregelen verplicht te stellen bij bouwontwikkelingen.

6.3.4 *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 19)

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

Algemene bouwregels (artikel 20)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 21)

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 bestemmen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 22)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 23)

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

6.3.5 *Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

6.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. 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.

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 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 § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor zover er in het plan ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk zijn gemaakt, beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor deze ontwikkelingen behoeven door de gemeente geen kosten te worden gemaakt: de ontsluiting van de nieuwe woningen kan direct op de bestaande infrastructuur plaatsvinden: bovengronds (wegen) en ondergronds (riolering en leidingen). Deze kosten voor de aansluitingen zijn kosten voor de initiatiefnemer. Een exploitatieplan behoeft derhalve niet als randvoorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden opgenomen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft verder een bestaand bebouwd gebied en heeft een conserverend karakter. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is derhalve geen exploitatieplan benodigd.

7.3 Resultaten inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 oktober 2010 het voorontwerpbestemmingsplan "De Hoven 2010" vastgesteld.

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'De Hoven 2010' van 21 oktober tot en met 1 december voor iedereen ter inzage gelegen bij Publiekszaken, Leeuwenbrug 81 te Deventer en in de Openbare Bibliotheek, Brink 70 te Deventer. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Op 3 november 2010 heeft tevens een inloopavond plaatsgevonden.

Er zijn in totaal 8 inspraakreacties ingediend.

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

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

7.3.1 **Inspreker 1**

Inspreker geeft aan de bovenverdieping van haar woning Vonderstraat 37 graag te willen uitbreiden door op de huidige aanbouw een opbouw te plaatsen. Het verzoek is deze bouwmogelijkheid mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording:

Gezien de diepe achtertuin van de woning, bijna 13,5 meter vanaf de achtergevel van de aanbouw, is het stedenbouwkundig mogelijk de standaard diepte van de hoofdmassa van 12 meter naar 13 meter te verruimen. Er blijft voldoende licht, lucht en ruimte in de achtertuin over. Op deze wijze is het ook mogelijk een opbouw op de huidige aanbouw te plaatsen zonder dat deze een meter moet terugliggen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast. Op de verbeelding is het bouwblok op het perceel Vonderstraat 37 verruimd van 12 naar 13 meter.

7.3.2 **Inspreker 2**

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen de horecabestemming gelegen op het perceel Twelloseweg 3. Inspreker is van mening dat gezien de huidige tijd het niet meer wenselijk is om in deze woonwijk een horecabedrijf te hebben. Het verzoek is het perceel een woonbestemming te geven. De bestaande stedenbouwkundige kwaliteit in dit aantrekkelijke deel van het woongebied zal, aldus de inspreker, worden versterkt indien op het perceel een woonfunctie zou worden gerealiseerd overeenkomstig de bestaande bebouwing langs de Twelloseweg. Inspreker verzoekt een bouwblok op te nemen over de gehele breedte van het perceel met in achtneming van de 2,5 meter zijdelingse vrije ruimte, met een diepte van circa 15 meter en de voorgevel gelegen op 6 meter vanaf de openbare weg. Aansluitend op de andere woningen langs de Twellose weg met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter.
- b. Tevens merkt de inspreker op dat in de toelichting staat dat het pand leeg staat, maar dat is geen zins juist, het is nog volop in bedrijf en in eigenbeheer.
- c. Inspreker geeft als laatste aan dat hij er vanuit gaat dat mocht hij tussentijds een koper vinden voor het perceel de bestaande toestand qua bestemming gehandhaafd blijft, dan wel onder het overgangsrecht valt.

Beantwoording:

- a. *Het onderhavige bestemmingsplan is een actualiseringsplan waarin de huidige situatie wordt weergegeven. Momenteel heeft het pand een horecabestemming en deze bestemming wordt dan ook overgenomen. Aan het verzoek om het perceel een woonbestemming te geven kan niet worden meegewerkt. Momenteel is er nog geen uitgewerkt plan voor deze herontwikkeling dat integraal kan worden beoordeeld. Plannen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd en waarvoor nog nader onderzoek nodig is om te kunnen aantonen dat de gewenste functie ook daadwerkelijk planologisch mogelijk is, kunnen niet worden meegenomen. Een omgevingsvergunning met afwijking of planherziening kan in de toekomst mogelijkheden bieden om aan concrete en uitgewerkte plannen medewerking te verlenen.*

- b. *De opmerking dat het pand leeg staat is verwijderd uit de toelichting, paragraaf 2.3.2.5.*
- c. *In het bestemmingsplan 'De Hoven 2010' zal het perceel, conform het nu geldende bestemmingsplan 'De Hoven 1994' de bestemming 'Horeca' behouden. Een eventuele koper van het perceel kan binnen de regels van het bestemmingsplan 'De Hoven 2010' een nieuw horecabedrijf oprichten, nadat hij daarvoor ook de benodigde drank- en horecaverunningen en exploitatievergunning heeft verkregen.*

Conclusie:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie alleen in de toelichting aangepast. De opmerking dat het café aan de Twelloseweg leeg staat is uit paragraaf 2.3.2.5 en 6.3.3 van de toelichting verwijderd.

7.3.3

Inspreker 3

Inspreker heeft twee opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Beide zijn ingegeven door het feit dat in de toelichtende tekst bij het bestemmingsplan staat dat het gaat om het vastleggen van de huidige situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen. Op de plankaart constateert de inspreker echter dat op twee plekken direct grenzende aan zijn woning verandering van de bestemming heeft plaatsgevonden, zonder dat daar een motivering voor is te vinden in de toelichtende tekst. Inspreker verneemt als nog graag de beweegredenen van de gemeente om deze bestemmingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan te wijzigen.

Het gaat om de volgende situatie:

- a. Direct ten westen, grenzend aan het perceel Rozenstraat 2 is de bestemming van verkeersdoeleinden in wonen (Rozenstraat 4) veranderd;
- b. De noordelijke kant van de hoek Rozenstraat - Worp heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'voortuinen en eigen stoepen' en nu de bestemming 'verkeer'.

Beantwoording:

- a. *Hoewel het door het ontbreken van een kadastrale ondergrond moeilijk is beide bestemmingsplannen met elkaar te vergelijken heeft het perceel Rozenstraat 4 in het geldende bestemmingsplan 'De Hoven 1994' geen verkeersbestemming. De bestemming van het perceel Rozenstraat 4 is in het bestemmingsplan 'De Hoven 1994' 'overige tuinen en achtererven'. Echter ook deze bestemming komt niet overeen met de werkelijke situatie. Op het perceel staat immers een woning. Waarom er destijds ter plaatse van de woning Rozenstraat 4 geen bouwblok is ingetekend is onduidelijk. Aangezien, zoals de inspreker zelf ook aangeeft, in het nieuwe bestemmingsplan de huidige situatie wordt bestemd, is er gekozen om conform de daadwerkelijk situatie deze woning nu wel een passende woonbestemming te geven. Om die reden is er nu wel een bouwblok opgenomen.*
- b. *De gronden rondom de woning Rozenstraat 2 hebben conform het geldende bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. De gronden die in het bestemmingsplan 'De Hoven 1994' waren bestemd als 'voortuinen en eigen stoepen' vallen nu binnen de bestemming 'wonen'. Conform de eigendomsgrenzen is de hoek wellicht iets meer afgerond dan in het geldende bestemmingsplan het geval was. Het stukje grond, zoals door inspreker gearceerd, heeft in het geldende bestemmingsplan echter ook al de verkeersbestemming.*

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.4

Inspreker 4

- a. Inspreker geeft aan dat het bouwblok van de Hovenschool (Twelloseweg 2) dichterbij de woningen Worp 1 t/m 7 is komen te liggen. Was deze afstand in het geldende bestemmingsplan 'De Hoven 1994' nog 5 meter, nu bedraagt de afstand nog maar 1 meter. Gezien het feit dat het bouwblok precies zuidwestelijk ten opzichte van de tuinen ligt, zou het prettiger zijn als de grens van het bouwblok op zo'n 7 tot 10 meter van de erfgrans komt te liggen, mede ook gezien de redelijk forse toegestane bouwhoogte van 7 meter. Een andere reden om het bouwblok ter plaatse aan te passen is het verzoek van de Hovenschool de maximale bouwhoogte van het andere pand op het perceel van 4 meter naar 7 meter aan te passen.
- b. Tevens merkt inspreker op dat tussen de percelen 2943 en 2944 een (hoog)spanningskabel is gelegen.

Beantwoording:

- a. *Inspreker heeft gelijk dat het bouwblok van de Hovenschool in het voorontwerpbestemmingsplan dichterbij de erfgrans is komen te liggen dan in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal daarop worden aangepast. Tevens wordt aan het verzoek van de inspreker tegemoet gekomen en wordt de grens van het bouwblok ten opzichte van het geldende bestemmingsplan nog 3 tot 5 meter teruggelegd. Het bouwblok ligt dan niet op 5 meter, maar op 8 tot 10 meter van de erfgrans van de woning Worp 1 t/m 7.*
- b. *Naar aanleiding van deze opmerking van de inspreker is de situatie per plaats nader onderzocht. Het blijkt dat op het perceel 2943 evenals op het perceel 2944 een nutsvoorziening is gesitueerd. Deze nutsvoorziening is in het ontwerpbestemmingsplan dan ook als zodanig bestemd. De (hoog)spanningskabel waarna inspreker verwijst is een ondergrondse leiding die beide nutsvoorzieningen met elkaar verbindt. In de grond lopen diverse leidingen en kabels. Deze leidingen worden niet allemaal in een bestemmingsplan opgenomen. Indien noodzakelijk wordt via privaatrechtelijke overeenkomsten geregeld dat de leidingbeheerder toegang heeft en behoud tot zijn leiding. Om te voorkomen dat graaf- en/of bouwwerkzaamheden schade toebrengen aan ondergrondse leidingen dient ook altijd voorafgaande aan de graaf- en/of bouwwerkzaamheden een zogeheten 'klikmelding' te worden gedaan. In een bestemmingsplan worden alleen de hoofdtransportleidingen voor gas, elektriciteit en water middels een dubbelbestemming beschermd. In het plangebied van 'De Hoven' zijn geen hoofdtransportleidingen gelegen.*

Conclusie:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie op twee punten aangepast.

1. Het bouwblok van de Hovenschool wordt ten opzichte van de erfgrans tussen de school en de woningen Worp 1 t/m 7, 3 tot 5 meter verder teruggelegd dan in het nu geldende bestemmingsplan het geval is. De bouwhoogte van het schoolgebouw aan de zijde van de Twelloseweg wordt over de volle lengte verhoogd van 4 naar 7 meter. Voor de zijde Langestraat blijft wel een maximale bouwhoogte van 4 meter gelden.

2. Het perceel 2943 krijgt de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

7.3.5

Inspreker 5

Inspreker verzoekt het bouwblok op het perceel Worp 111 aan te passen. Inspreker is voornemens een nieuwbouwplan met twee of drie woningen op het perceel te realiseren. Aan de zuidkant van het perceel kan een groot deel van het bouwblok niet worden benut, omdat er een omvangrijke monumentale en beschermde boom staat die zich met zijn kruin over een groot deel van de bouwstrook uitstrekt.

Verzoek is het bouwblok dusdanig aan te passen dat aansluiting wordt gezocht bij de voorgevelrooilijn van de woningen Achter de Hoven 7, 9, 11 en 15. De woningen Achter de Hoven 1 en 3 liggen weliswaar niet in die rooilijn, maar er zijn in de Hoven meerdere situaties zoals door de insprekers wordt gewenst. Tevens blijft er nog een tuinstrook van 6 meter over tussen het bouwblok en de weg.

Beantwoording:

Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar het bouwblok aan de zijde van Achter de Hoven te verleggen tot in de voorgevelrooilijn van de Woningen Achter de Hoven 7, 9, 11 en 15. Zoals inspreker aangeeft is de ruimte tussen het bouwblok en de weg voldoende om te voorkomen dat er sprake is van een visuele versmalling van het wegprofiel.

Aangezien aan de zuidzijde een monumentale en beschermde boom is gesitueerd waardoor een deel van het daar gesitueerde bouwblok niet kan worden gebruikt wordt het bouwblok ter compensatie aan deze zijde met 5 meter ingekort. Het bouwblok behoudt daardoor haar oppervlakte en wordt alleen op het perceel verplaatst zodat zij volledig benut kan worden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast. Het bouwblok van het perceel Worp 111 is 5 meter in noordelijke richting, richting Achter de Hoven, verplaatst. Dit is aangepast op de verbeelding.

7.3.6

Inspreker 6

Inspreker geeft aan dat het perceel Langestraat 2 niet conform de huidige situatie is bestemd.

Beantwoording:

Inspreker heeft gelijk. Conform de huidige situatie zal de zij-/achtertuin met een strook van 2 meter worden verbreedt ten koste van de verkeersbestemming. Op deze wijze zijn de schuur en de tuinmuur geheel gelegen binnen de woonbestemming. De grens van de tuin van het perceel Langstraat 2 loopt dan gelijk met de grens van de voortuin en dus de woonbestemming van de woningen in de rest van de Langestraat.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' met een strook van circa 2 meter breed vergroot tussen de erfgrans en het bouwblok van de woning Langestraat 2.

7.3.7 **Inspreker 7**

Inspreker geeft aan dat op het perceel Bloemstraat 58 een kinder- en gezinspraktijk voor psychomotorische therapie is gevestigd. Deze praktijk is op de begane gevestigd. De oefenruimte is circa 55 m², het kantoor circa 24 m² en de kleedruimte incl. douche en wc circa 7m². Op de verdieping wordt gewoond. De praktijkruimte is te groot om binnen het beleid voor beroep en bedrijf aan huis te kunnen vallen. Inspreker verzoekt daarom een gemengde bestemming op te nemen waarbinnen zowel de praktijkruimte als de woning zijn toegestaan.

Beantwoording:

Conform het verzoek van de inspreker zal het perceel Bloemstraat 58 de bestemming "Gemengd" krijgen. Op grond van het geldende bestemmingsplan was het toegestaan ter plaatse een praktijkruimte te vestigen. Nu blijkt dat ter plaatse nog steeds een praktijkruimte is gevestigd kan deze positief worden bestemd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast. De woonbestemming op het perceel Bloemstraat 58 is veranderd in de bestemming 'Gemengd'.

7.3.8 **Inspreker 8**

Inspreker geeft aan dat de bestemming 'Wonen - Garagebox' zoals is opgenomen aan de achterzijde van de percelen Groenestraatje 4 t/m 12 geen recht doet aan de daadwerkelijke situatie. De percelen 2765, 2766, 2767, 2768 en 2627 zijn in het verleden aangekocht als toevoeging aan de bestaande achtererven van de woningen. Als het doel was om aan weerszijden van het pleintje garageboxen (met een platdak) neer te zetten, dan is dat ondertussen achterhaald door de feitelijke situatie. Alleen op het perceel 2767/2489 staat nog een 'garagebox'. Op de andere percelen staan gebouwen die niet (meer) voldoen aan de (bouw)regels uit het voorontwerpbestemmingsplan. Deze gebouwen zijn allemaal voorzien van een kap met een nokhoogte tussen de 4,85 en 6,10 meter.

Volgens de inspreker is in het verleden het beleid gevoerd dat een bouwhoogte van 5 meter zou worden toegestaan. Onderdeel b van artikel 16.2.2 biedt die mogelijkheid wel, maar op de plankaart is geen aanduiding 'kap' opgenomen binnen het bouwblok van de bestemming 'Wonen - Garagabox'.

Inspreker ziet echter veel liever dat de bestemming van deze percelen conform de dwars op de garageboxen staan perceelsnummer 1599 t/m 2845 (woonhuizen Leliestraat) de bestemming 'Wonen' krijgen met de daarbij behorende bouwregels voor bijgebouwen in het achtererfgebied, dus tot maximaal 5 meter hoog. In overeenstemming met bijlage II van het Bor (Besluit omgevingrecht) zou dat betekenen dat voor dergelijke bouwwerken geen omgevingsvergunningen behoeft te worden aangevraagd.

Inspreker vraagt zich ook af waarom de gemeente wil reguleren dat er in het betreffende bouwvlak alleen garage-'boxen' komen te staan, terwijl op één na geen enkel bouwwerk hier aan voldoet? En waarom zouden andersoortige bijgebouwen op deze plek niet kunnen? Het beoogde beeld van gelijkvormige garageboxen aan weerszijden van het pleintje is immers allang doorbroken en het lijkt niet erg aannemelijk dat die situatie ooit nog gaat ontstaan.

Een ander punt dat de inspreker merkwaardig vindt is dat het ingetekend bouwblok voor de garagebox over twee percelen valt. Het perceel 2765, dat 30 jaar geleden is gekocht met het oog er een garagebox op te zetten en een deel van perceel 2169, dat het achtererfgebied van de woning is. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan mag inspreker in zijn achtererfgebied ter plaatse van het bouwvlak voor garageboxen geen andere bouwwerken meer plaatsen dan een garagebox. Normaal gesproken gelden in het achtererfgebied andere regels. Inspreker vraagt zich dan ook af waarom op verschillende manieren met achtererfgebieden wordt omgegaan.

Inspreker merkt op dat het huidige gebouw dat op het perceel 2765/2169 staat een illegale status heeft. In 2009 is er weliswaar gebouwd met een (legale) bouwvergunning, maar die vergunning is na een bezwaarprocedure bij besluit herroepen. De rechtszaak daarover heeft de inspreker verloren. In plaats van in hoger beroep te gaan is besloten met de bezwaarmakers in overleg te gaan. De enige praktische oplossing die de inspreker ziet is een meter van het gebouw af te halen. De dakconstructie zal dan moeten worden aangepast. Het huidige pultdak krijgt dan een afgeplatte vorm. Bij het toekennen van de bestemming 'Wonen' zou het betreffende perceel bestempeld worden als achtererfgebied. Volgens Bijlage II van het Bor zou deze situatie dan legaal worden. Immers hoeft er dan geen omgevingsvergunning meer te worden aangevraagd, omdat het gebouw dan wel voldoet aan het bestemmingsplan.

Inspreker geeft aan dat de opbouw op de garage in gebruik is als Bed & Breakfast. Over deze functie is uitgebreid overleg geweest met de gemeente. Geconcludeerd is dat werd voldaan aan de nota 'Beroep en bedrijf aan huis'. Echter waar in de bestemmingsomschrijving van artikel 15 'Wonen' nadrukkelijk wordt verwezen naar de mogelijkheden om in een bouwwerk een beroep of bedrijf uit te oefenen, ontbreekt deze zinsnede in het bestemmingsomschrijving van artikel 16 ; Wonen - Garagebox'. Inspreker vraagt zich dus ook af of een beroep of bedrijf aan huis dan ook in een garagebox kan plaatsvinden.

Gezien het bovenstaande stelt inspreker voor de bestemming 'Wonen - Garagebox' te veranderen in de bestemming 'Wonen'. In elke geval voor het perceel 2765/2169, maar mogelijk ook voor de naastgelegen percelen.

Daarbij vraagt inspreker wel om na te gaan of zijn veronderstelling dat de bouwwerken dat omgevingsvergunning vrij worden klopt.

Als laatste merkt inspreker op dat in paragraaf 2.3.2.2 van de toelichting en eventueel ook paragraaf 3.4.18 melding kan worden gemaakt de kleinschalige bedrijvigheid zoals die in de wijk aanwezig is. Zo zijn er o.a. 3 Bed & Breakfastbedrijven, een massagesalon, een schoonheidssalon, een pedicure en een bedrijf voor interieurinrichting.

Beantwoording:

Allereerst dient te worden opgemerkt dat de bestemming 'Wonen-Garagebox' conform het huidige bestemmingsplan is. Ook in het geldende bestemmingsplan 'De Hoven 1994' hebben de percelen waar inspreker naar verwijst de bestemming 'garageboxen'. En ook in het geldende bestemmingsplan is deze bestemming 'garageboxen' gelegen over zowel het perceel dat aldus de inspreker 30 jaar geleden is aangekocht (nr. 2765) als wel gedeeltelijk over het perceel dat het achtererfgebied van de woning betreft (nr. 2169).

Inspreker heeft echter ook gelijk dat er in het verleden bouwvergunningen zijn afgegeven en vrijstellingen / ontheffing zijn verleend om garageboxen/bergingen met een kap te realiseren of een kap op een reeds bestaande garagebox te plaatsen. Uit deze verleende vergunningen blijkt dat de gemeente in het verleden in afwijking van de bestemmingsplanregels voor 'garageboxen' garageboxen/bergingen met kap heeft toegelaten met een nokhoogte van meer dan 3 meter. De garageboxen/bergingen bij de nr. 2 t/m 6 hebben een nokhoogte van 3,5 meter en de garage/berging bij nummer 8 heeft een nokhoogte van 4,9 meter. Al deze garage zijn vergund. Ook de kap op de garagebox van de inspreker is met bouwvergunning gerealiseerd.

Gezien deze in het verleden verleend vergunningen en de huidige situatie ter plaatse in het opnemen van de bestemming 'Wonen- Garagebox' niet passend bij de feitelijke situatie. Het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast en de gronden achter de woningen Groenestraatje 2 t/m 12 zullen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen' krijgen.

Met het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan de gronden waarop de garage/berging van de inspreker staat is ook de situatie aangaande zijn Bed & Breakfastvoorziening bij recht geregeld in het bestemmingsplan.

Op de vraag op de garages/bergingen op het achtererf dan ook omgevingsvergunningvrij zijn is het antwoord ontkennend. Het is echter wel zo dat indien de garage/berging past in het geldende bestemmingsplan en lager is dan 5 meter, er geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouw hoeft te worden aangevraagd. De huidige garage/berging van de inspreker heeft een nokhoogte van 6,10 meter en past daarmee niet in het bestemmingplan en voldoet daardoor tevens niet aan de voorwaarde uit artikel 3 van bijlage II van de Bor (Besluit omgevingsrecht).

Conclusie:

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. De bestemming 'Wonen - Garageboxen' is voor de percelen aan achterzijde de woningen Groenestraatje 4 t/m 12 vervangen door de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'.

7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

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

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel;
- b. Provinciale ambtelijke organisatie Gelderland;
- c. VROM-inspectie;
- d. Ministeries van Defensie, Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Economische Zaken;
- e. Rijkswaterstaat;
- f. Gemeente Voorst;
- g. Waterschap Veluwe;
- h. Veiligheidsregio IJsselland;
- i. Brandweer en Hulpverleningsdienst;
- j. N.V. Nederlandse Gasunie;
- k. Vitens;
- l. Tennet;
- m. NV Nederlandse spoorwegen;
- n. Pro Rail;
- o. Kamer van koophandel Oost Nederland;
- p. Deventer Bomenstichting;
- q. Het Oversticht;
- r. Vrouwen Advies Commissie Deventer (VAC);

De volgende instanties hebben als reactie gegeven geen opmerkingen te hebben:

- a. Provinciale ambtelijke organisatie Gelderland;
- b. Ministerie Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
- c. Veiligheidsregio IJsselland;
- d. N.V. Nederlandse Gasunie;
- e. Deventer Bomenstichting;
- f. Het Oversticht;

Alleen van het waterschap Veluwe is een inhoudelijke reactie binnengekomen. Deze reactie is hieronder samengevat en voorzien van een reactie.

7.4.1 Waterschap Veluwe

Het waterschap heeft 3 aspecten waarbij zij een opmerking wil plaatsen.

- a. In de toelichting wordt melding gemaakt van de hoofdwaterkering waar het plangebied aangrenst. Het verzoek is de bijbehorende beschermingszones ook op de plankaart op te nemen.
- b. De langs de zuidwestzijde van het plangebied aanwezige watergang betreft een A-watergang. Op deze watergang en de aangrenzende zone van 5 meter vanaf de insteek aan weerszijden van de watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. Het verzoek is in de toelichting en de planregels op te nemen dat de Keur van het waterschap van toepassing is.
- c. Binnen het plangebied, langs de noordwestzijde, ligt een transportleiding voor rioolwater. Het gaat om een persleiding die rioolwater transporteert van de Hoven richting Twello. Vanwege het risico op milieuschade, gelden voor ontwikkelingen nabij deze transportleidingen nadere eisen en randvoorwaarden. Op grond hiervan zou het waterschap het op prijsstellen indien de persleiding wordt benoemd in de toelichting (onder paragraaf 5.4) en de bestemmingsplanregels en dat de leiding middels een aanduiding op de plankaart wordt aangegeven.

Beantwoording:

- a. *De verbeelding en planregels zijn aangepast. Ook voor de beschermingszone van de waterkering, die gedeeltelijk in onderhavig plangebied ligt, is in de dubbelbestemming 'Water- Waterkering' opgenomen.*
- b. *De Keurzones langs de waterlopen zijn niet op de plankaart en in de planregels opgenomen. De gronden worden middels de verordening van het waterschap voldoende beschermd. Het opnemen van de Keur in het bestemmingsplan zorgt voor een extra bescherming die niet noodzakelijk is en daarnaast voor extra regeldruk. In de toelichting van het bestemmingsplan is wel opgenomen dat de betreffende waterloop op de legger van het waterschap staat en dat voor deze waterloop de Keur van toepassing is, hetgeen betekent dat voor werken binnen deze zone ontheffing nodig is van de Keur.*
- c. *Op verzoek van het waterschap is de rioolpersleiding gelegen in het noordwestelijk deel van het plangebied op de verbeelding opgenomen en voorzien van een 4 meter brede beschermingszone. In de planregels is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. Tevens wordt in paragraaf 5.5.6 melding gemaakt van de rioolpersleiding.*

Conclusie:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze vooroverlegreactie van het waterschap op diverse punten aangepast. De beschermingszone van de hoofdwaterkering van de IJssel is middels een dubbelbestemming opgenomen. Ook de rioolpersleiding is middels een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. En in de toelichting is melding gemaakt van de Keur die van kracht is op en rond de Oude IJssel, een watergang gelegen in het zuidwesten van het plangebied.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan De Hoven 2010, van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D115-OW01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *aanbouw:*

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

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *bebouwing:*

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

1.7 *bebouwingspercentage:*

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

1.8 *Bed and Breakfast-voorziening:*

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

1.9 *bedrijfswoning:*

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

1.10 *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;

1.11 *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.

1.12 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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.

1.15 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;

1.16 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;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 *bouwwerk:*

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

1.22 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.23 *detailhandel:*

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

1.24 *dienstverlening:*

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

1.25 *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;

1.26 *gebouw:*

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

1.27 *hoofdgebouw:*

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

1.28

kantoor:

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

1.29

onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.30

overkapping:

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

1.31

peil:

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

1.32

prostitutie:

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

1.33

seksinrichting:

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

1.34 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

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

1.35 Staat van horeca-activiteiten:

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

1.36 uitbouw:

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

1.37 voorgevel:

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

1.38 weg:

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

1.39 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.40 wijziging:

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

1.41 woning/wooneenheid:

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

1.42 Woningwet:

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

1.43 woongebouw:

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

1.44 woonwagen:

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

1.45 woonwagenstandplaats:

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

1.46 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.

Algemeen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend een tuinbouwbedrijf met bijbehorende en aanverwante detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'tb';

met de daarbij behorende:

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

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 *Algemeen*

- a. op de tot 'Bedrijf' 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven, het bebouwingspercentage 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

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

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde 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.

3.4 *Specifieke gebruiksregels*

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Bedrijf - Nutsvoorziening' 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. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning - Speeltuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Speeltuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Op de tot 'Cultuur en ontspanning - Speeltuin' mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.2. en toestaan dat er gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

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 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen (w), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 21.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 6.5.1;
- c. detailhandel en bijbehorende en/of aanverwante dienstverlening, zoals showrooms, videotheken, kap- en schoonheidssalons en bijbehorende werkplaatsen en ateliers (dh), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. dienstverlening (dv), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. kantoren (k), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. horecabedrijven (h2b) die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b tot en met 3b, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. een praktijkruimte ten behoeve van medische en/of therapeutische doeleinden (pr), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. bedrijven (b2) die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.

een en ander inachtneming van het hierna bepaalde:

Ter plaatse van de aanduiding	Toegestane functie							Opmerkingen
	(w)	(dh)	(h2b)	(pr)	(b2)	(dv)	(k)	
specifieke vorm van gemengd 1	X	X		X		X	X	
specifieke vorm van gemengd 2	X	X	X	X		X	X	
specifieke vorm van gemengd 3	X	X		X	X	X	X	
specifieke vorm van gemengd 4	X	X		X				
specifieke vorm van gemengd 5	X			X		X	X	
specifieke vorm van gemengd 6	X			X	X	X	X	

en de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Gemengd' 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 bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte.

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

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 *Afwijken van de bouwregels*

6.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw;
- b. artikel 6.2.3 onder a en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- c. artikel 6.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- d. artikel 6.2.3 onder f en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

6.3.2 *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 sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

6.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 18.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

6.4.2 *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 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- d. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- e. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 7.3.1.
- f. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 7.4.1;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 - 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

7.3.2 *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.

7.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

7.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 7.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

7.4.2 *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 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b, 3a of 3b;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 21.2;

en de daarbij behorende:

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Horeca' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:
 1. voornoemde gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 2. 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;
 3. 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;
 4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
 6. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen.

8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

8.3 *Afwijken van de bouwregels*

8.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

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

8.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige artikel 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 Maatschappelijk

9.1 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. een horecabedrijf dat in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten is aangeduid als categorie 3b;

en de daarbij behorende:

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

9.3 *Afwijken van de bouwregels*

9.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 9.2.3 onder c en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

9.3.2 *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 10 Recreatie - Volkstuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;

met de daarbij behorende:

- b. paden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Recreatie - Volkstuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 11.3.1;
- h. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

11.2.3 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.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 11.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

11.3.2 *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. sociale veiligheid.

11.4 ***Specifieke gebruiksregels***

11.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 12 Verkeer - Railverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het railverkeer;
- b. een regionaal fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer -regionaal fietspad';

alsmede voor

- c. wegen, voet- en rijwielpaden;

met de daar bijbehorende

- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 12.3.1;
- h. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages;
- j. geluidwerende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

12.2.3 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 (rail)verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van viaducten en bruggen gemeten vanaf de bovenste spoorstaaf mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gemeten vanaf de bovenste spoorstaaf mag niet meer dan 15 m bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 12.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 - 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

12.3.2 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.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

13.1 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 conform het gestelde in artikel 13.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

13.2.3 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 13.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 - 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

13.3.2 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.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- b. behoud van de cultuurhistorische waarde van de waterloop;
- c. oeverstroken;
- d. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemaal;

met de daarbij behorende

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 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 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 21.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 15.4.1;

met de daarbij behorende

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

15.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- e. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte.

15.2.3 *Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

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

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

15.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

15.3 *Afwijken van de bouwregels*

15.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 15.2.3 onder a en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 15.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- c. artikel 15.2.3 onder f en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- d. artikel 15.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m ten behoeve van de realisering van een dakopbouw;
- e. artikel 15.2.2 onder d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt afgedekt met een andere dakvorm.

15.3.2 *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.

15.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

15.4.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 15.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

15.4.2 *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 16 Wonen - Garageboxen

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

en de daarbij behorende:

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak ' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kap', de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m mag bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 17 Wonen - Woonwagenstandplaats

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagenstandplaatsen;

en de daarbij behorende:

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen - Woonwagenstandplaats' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonwagenstandplaatsen' is ten hoogste het aantal woonwagenstandplaatsen toegestaan zoals is aangeduid.

17.2.2 Woonwagen

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. per woonwagenstandplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een woonwagen, inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 120 m² bedragen.

17.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 20 m² bedragen.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 18 Leiding - Riool

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een rioolpersleiding;
met de daarbij behorende
- b. voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. in artikel 18.2.1 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

18.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 18.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

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

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden;

18.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 18.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

18.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

18.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 19 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

19.1 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.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 19.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 19.1,

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

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

19.2.2 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.

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

19.3.1 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 19.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of 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.

19.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 19.3.1 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.

19.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.3.1 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.

19.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 19.3.1 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.

19.4 ***Wijzigingsbevoegdheid***

19.4.1 *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.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. (hoofd)waterkering;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 20.1 onder a bedoelde bestemming, geldt de volgende regel:

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 20.2.1 in die zin dat de in de desbetreffende andere bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 *Bestaande afstanden en maten*

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

22.2 *Regels bouwverordening*

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van 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 23 Algemene gebruiksregels

23.1 *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;

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

Artikel 24 Algemene afwijkingregels

24.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

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

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Bevoegdheid

25.1.1 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:

- a. de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:
 1. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid.

•

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

26.1.1 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.

26.1.2 Afwijking

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

26.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 26.1.1 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.

26.2 Overgangsrecht gebruik

26.2.1 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.

26.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 26.2.1, 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.

26.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 26.2.1, 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.

26.2.4 *Uitzondering*

Het bepaalde in 26.2.1 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 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'De Hoven 2010'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 3 Staat van horeca-activiteiten

Eindnoten

1. Tekst uit het Deventer jaarboek 1993, tuinen aan de overkant, de Hoven te Deventer en hun koepels geschreven door J.L.M. van de Laar.

