

UITWERKINGSPLAN
H.J.P. FESEVURSTRAAT
GEMEENTE DEVENTER



COLOFON

In opdracht van

Woonbedrijf ieder1

Uitgevoerd door

IAA Stedenbouw en Landschap

Contactpersoon

De heer ing. N. Luttikhuis

Projectnummer

2012024LL

Datum

September 2012

IAA Stedenbouw & Landschap

M.H. Tromplaan 55

Postbus 729

7500 AS Enschede

Telefoon: (053) 480 44 44

Fax: (053) 480 44 88

Email: info@iaa-architecten.nl

www.iaa-architecten.nl

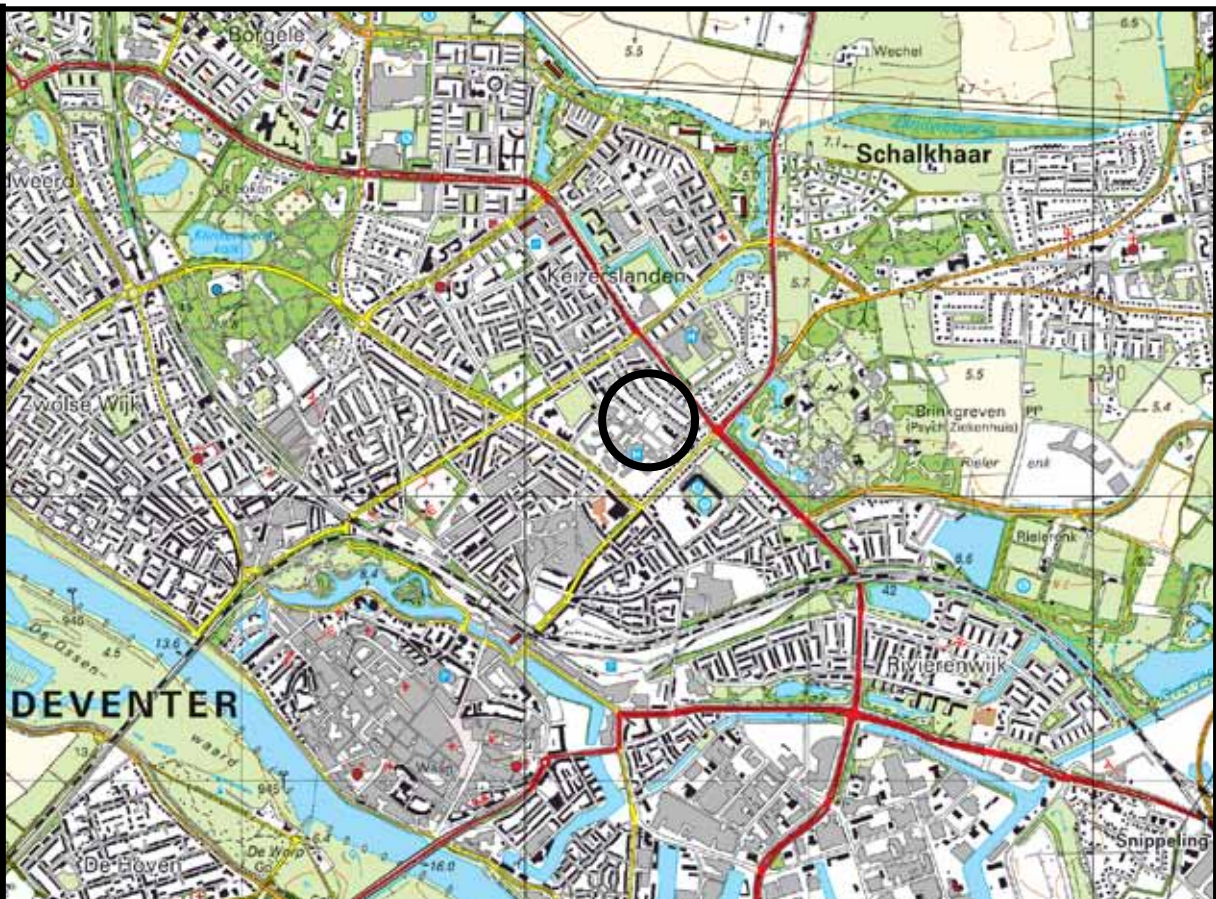
UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT TOELICHTING

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT

INHOUD

1.	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding en doel van het plan	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Huidige situatie	11
1.4	Leeswijzer	11
2.	JURIDISCH- EN BELEIDSKADER	13
2.1	Beleidskader	13
2.2	Juridisch kader	14
3.	BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE	17
3.1	Woningoverzicht	17
3.2	Openbare ruimte	17
3.3	Wegen en parkeren	17
4.	RANDVOORWAARDEN	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Water	19
4.3	Ecologie	21
4.4	Archeologie	22
4.5	Bodemkwaliteit	23
4.6	Geluid	24
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Bedrijven en milieuzonering	25
4.10	Leidingen en straatpaden	25
4.11	Sociale paragraaf	25
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	27
5.1	Planmethodiek	27
5.2	Indeling voorschriften	27
5.2	Bestemmingen	29
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
7.1	Overleg met bevolking	33
7.2	Overleg met instanties	33

TOPOGRAFISCHE KAART



LUCHTFOTO PLANGEBIED



1.1 AANLEIDING EN DOEL VAN HET PLAN

In 2009 is het bestemmingsplan "St. Geertruidentuin e.o." vastgesteld. De aanleiding voor dit bestemmingsplan was het vertrek van het Deventer ziekenhuis richting de locatie op de Rielerenk.

In het spoor van de herontwikkeling van de St. Geertruidenlocatie zijn ook de aangrenzende voormalige sportvelden van VV IJsselstreek en de voormalige parkeerplaats aan de H.J.P. Fesevurstraat meegenomen in het bestemmingsplan. Belangrijk uitgangspunt voor de H.J.P. Fesevurstraat is een maximum van 15 woningen.

De precieze uitwerking van de H.J.P. Fesevurstraat-locatie was bij het opstellen van het bestemmingsplan nog niet bekend. Daarom is voor deze locatie gekozen voor een indirecte beslissingsbevoegdheid, i.c. het vastleggen van de toekomstige woonbestemming met bijbehorende erven en openbare ruimte in een globale, "uit te werken" bestemming.

Inmiddels is onder leiding van Woonbedrijf ieder1 gewerkt aan een stedenbouwkundig uitwerking voor de H.J.P. Fesevurstraat-locatie. Deze stedenbouwkundige uitwerking vormt de basis voor dit uitwerkingsplan.

Het project H.J.P. Fesevurstraat omvat de ontwikkeling van totaal 10 grondgebonden woningen (6 2-onder1-kap woningen en 4 vrijstaande woningen in het middendure segment) op de H.J.P. Fesevurstraat-locatie. De doelgroep voor deze ontwikkeling zijn doorstromers/gezinnen met wooncarrière.

Om bovenstaand project te kunnen realiseren is het noodzakelijk eerst een uitwerkingsplan vast te stellen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten noorden van het centraal station Deventer, aan de zuidzijde van de wijk Keizerslanden (zie afbeelding: topografische kaart). Het plangebied wordt globaal begrensd door de Tesschenmacherstraat en de H.J.P. Fesevurstraat.

VANAF H.J.P. FESEVURSTRAAT



VANAF TESSCHENMACHERSTRAAT



1.3 HUIDIGE SITUATIE

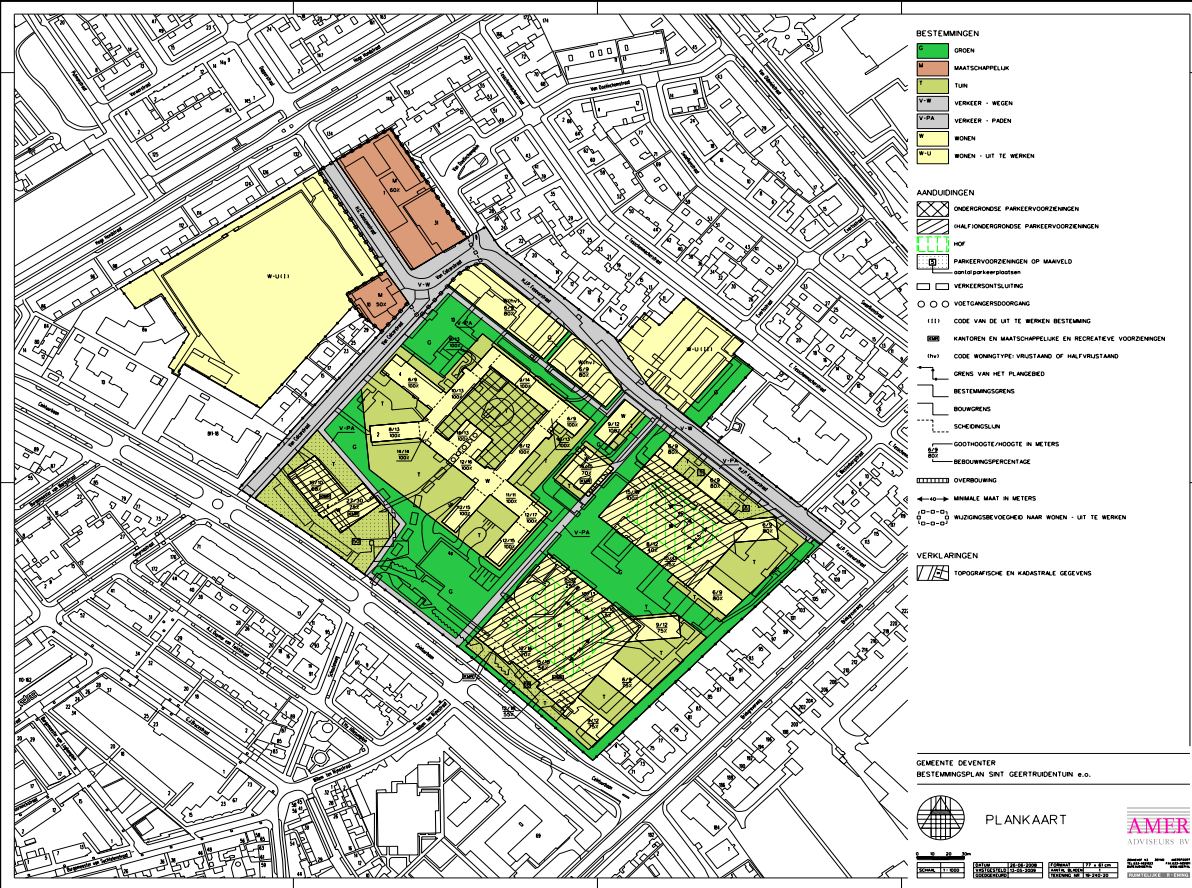
Op dit moment is het plangebied een verlaten parkeerterrein, zoals te zien is op de foto's hier-naast. Het parkeerterrein werd gebruikt door bezoekers en personeel van het nabij gelegen voormalige ziekenhuis en is ontsloten op de H.J.P. Fesevurstraat. Op het parkeerterrein is een kleine speelplaats voor kinderen. Om het parkeerterrein is groen gesitueerd.

1.4 LEESWIJZER

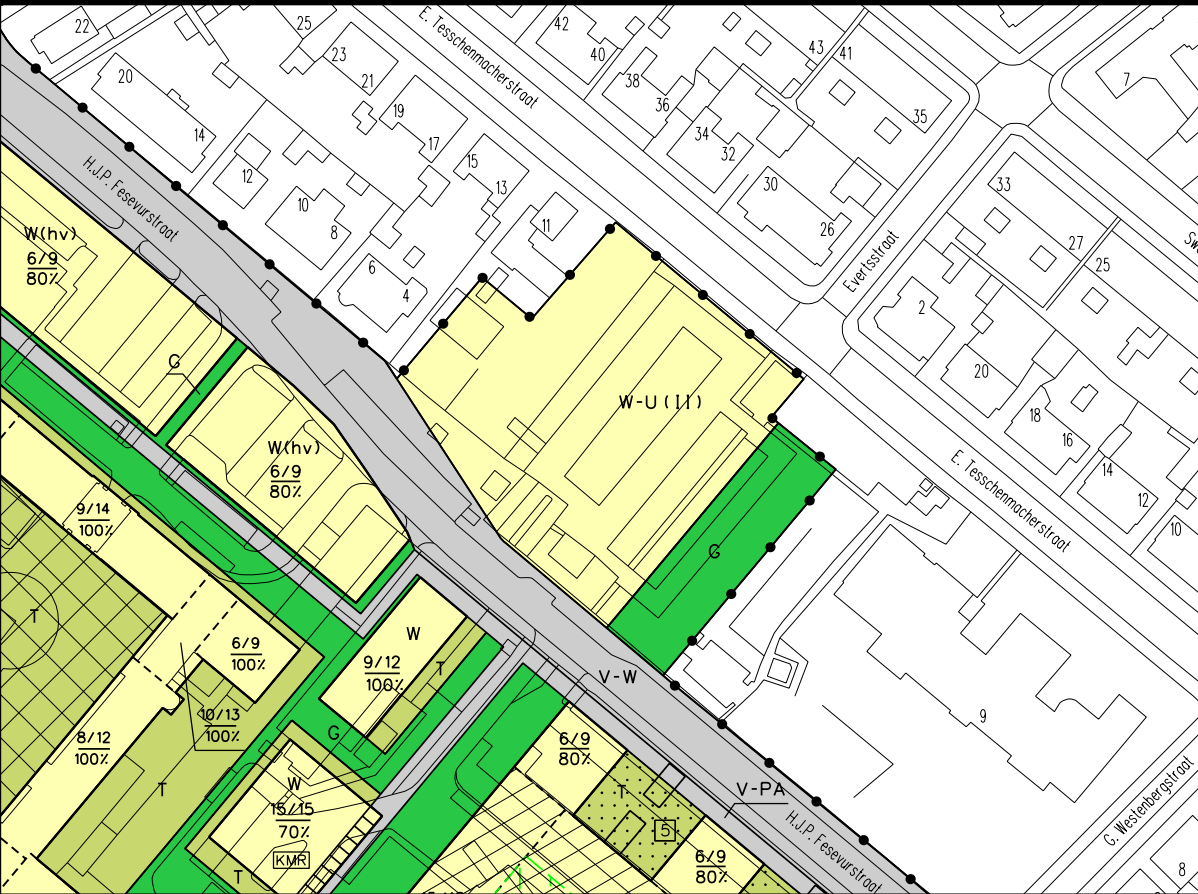
In de toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

- een weergave van het juridisch- en beleidskader (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van de toekomstige situatie, gebaseerd op het stedenbouwkundig concept H.J.P. Fesevurstraat (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de onderzoeken en verantwoording die mede bepalend zijn voor de ontwikkeling van het plangebied (hoofdstuk 4);
- een toelichting op de planopzet (hoofdstuk 5);
- een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6);
- een onderbouwing van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 7).

VIGERENDE BESTEMMINGSPAN



INGEZOOMD OP PLANGEBIED



2.1 BELEIDSKADER

Bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.

In het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o. heeft de locatie de bestemming 'Wonen - Uit te werken' (artikel 19). Deze bestemming is opgenomen (toentertijd nog op basis van artikel 11 WRO) omdat tijdens de voorbereiding van het genoemde bestemmingsplan de invulling van de locatie nog niet bekend was. De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen en beroep aan huis;
- tuinen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder begrepen wegen met ten hoogste twee rijstroken;
- fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- bermen en andere groenvoorzieningen;
- watergangen en andere waterpartijen, en
- bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

De geformuleerde uitgangspunten voor deze locatie (uitwerkingsgebied II) zijn:

- Op de locatie H.J.P. Fesevurstraat is ruimte voor maximaal 15 woningen.
- De doelgroep waarvoor wordt gebouwd kan worden omschreven als het middensegment.
- De invulling van dit gebied zal zich schikken naar de karakteristiek van dit deel van de ziekenhuisbuurt. Dat houdt in dat er grondgebonden woningen zullen worden gebouwd.
- De woningen zullen vooral georiënteerd zijn naar de bestaande wegen, de Tesschenmacherstraat en de Fesevurstraat waarbij de rooilijnen van de bestaande bebouwing zo veel mogelijk worden aangehouden.
- De ruimte om een langzaamverkeerverbinding te maken in het verlengde van de Eversstraat over de Geertruidentuin richting Ceintuurbaan blijft gewaarborgd.
- Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats.
- De goothoogte van de woningen mag maximaal 7 meter en de hoogte maximaal 11 meter bedragen.

De stedenbouwkundige uitwerking heeft de geformuleerde uitgangspunten als randvoorwaarden meegekregen en voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.

De Kroon van Deventer

In de Kroon van Deventer, Ontwikkelingsvisie voor wijk 4 (juli 2005) zijn de plannen voor wijkverbetering in wijk 4 tot 2015 opgenomen, met een concreet programma voor de periode tot 2010. Wijk

4 is opgedeeld in 4 deelgebieden, waarvan Ziekenhuizen bestaande uit de delen St. Jozef en Geertruidentuin er één is.

De ontwikkelingen in deze buurt zijn vooral ingegeven door het vertrek van de ziekenhuizen. De start van de nieuwbouw van het Deventer Ziekenhuis op de Rielerenk heeft in de eerste helft van 2004 plaatsgevonden, ondertussen is het afgerond. Nu zijn de locaties van de oude ziekenhuizen vrij als particuliere inbreidingslocaties. Vanuit gemeentelijke optiek is de herontwikkeling van deze terreinen wenselijk, maar in de tijd niet gerelateerd aan de verdere herstructurering in wijk 4.

Eén van de beoogde ontwikkelingen voor Ziekenhuizen is dat voor de H.J.P. Fesevurstraat-locatie extra aandacht moet zijn voor de overgang tussen bestaande woonbebouwing en nieuwbouw.

Conclusie

In de Kroon van Deventer is de herstructurering van de Ziekenhuizen als ambitie omschreven. Ook is de locatie H.J.P. Fesevurstraat specifiek in dit document genoemd. Dit document is een van de kaderstellende documenten en als zodanig ook door de provincie aangegeven. Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de ambitie uit dit document uitgevoerd kan worden.

2.2 JURIDISCH KADER

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, bepaalt in artikel 3.6, lid 1 onder b dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels (en binnen het plan te bepalen grenzen) het bestemmingsplan kunnen uitwerken. Deze mogelijkheid bestond ook reeds in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 11 WRO).

Het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o. is vóór 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage gelegd. Op 13 mei 2009 heeft de gemeenteraad van Deventer het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o. vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 19 augustus 2009 goedgekeurd door de provincie Overijssel.

Procedure Uitwerkingsplan

Artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro bepaalt dat een voor een uitwerkingsplan op basis van een 'oud' moederplan de oude WRO van toepassing is, inclusief de procedurevoorschriften indien het ontwerp van dit uitwerkingsplan voor 1 juli 2009 ter inzage heeft gelegen.

Wordt het uitwerkingsplan met ingang vanaf 1 juli 2009 als ontwerp ter inzage gelegd dan geldt de Wro met het daarbij behorende procedurevoorschrift. In artikel 3.9a Wro is aangegeven dat afdeling 3.4 Awb van toepassing is met aanvullende regels voor de kennisgeving en de beschikbaarstelling.

Burgemeester en wethouders besluiten over het uitwerkingsplan binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging, uiteraard ervan uitgaande dat zij in het bestemmingsplan zelf zijn aangewezen als bevoegd bestuursorgaan om het bestemmingsplan te mogen wijzigen op grond van artikel 3.6, lid 1 Wro. Het nu voorliggende uitwerkingsplan dient derhalve de procedure uit de Wro te doorlopen.

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT 2 JURIDISCH- EN BELEIDSKADER

Vorm Uitwerkingsplan

Artikel 8.1.2 Bro geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het uitwerkingsplan aanvullend overgangsrecht. Een uitwerkingsplan mag worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan. Hierbij geldt als eis dat het ontwerp van het moederplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010. Dit geldt dus per definitie voor moederplannen die op basis van de oude WRO zijn vastgesteld, maar ook voor moederplannen op basis van de Wro die analoog ter inzage zijn gelegd tussen 1 juli 2008 en 1 januari 2010.

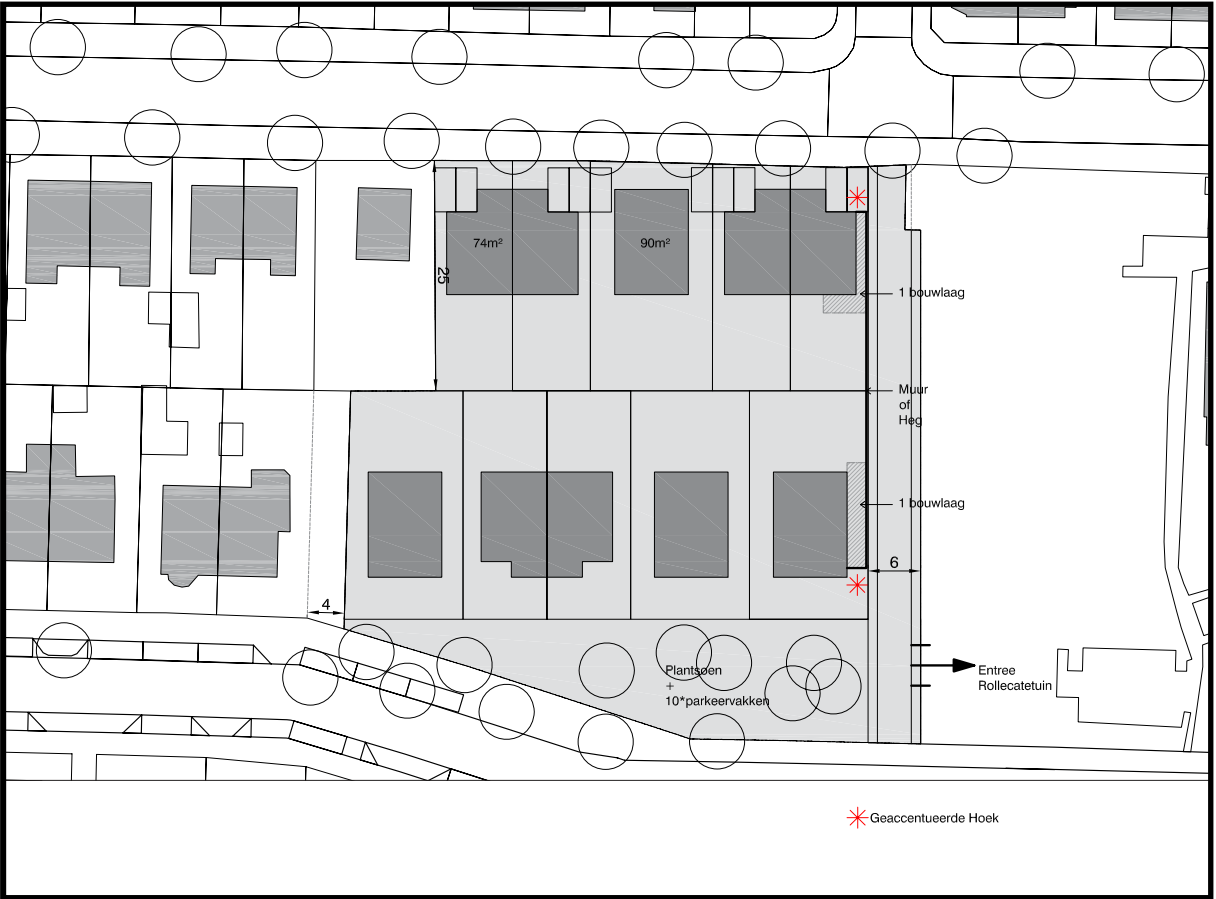
Het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o. is opgezet volgens de oude WRO en voldoet ook niet aan de ruimtelijke standaard, de SVBP2008.

In de uitwerkingsregels wordt aangegeven dat de uitwerking dient te geschieden zodanig dat het bepaalde in de artikelen 6 (Tuin), 7 (Verkeer - wegen / Verkeer – paden) en 8 (Wonen) zoveel mogelijk van toepassing is. Om de leesbaarheid en eenduidigheid in het plangebied te bewaren is er daarom voor gekozen de planregels op te stellen conform het moederplan en deze niet aan te passen aan de Wro en/of de SVBP 2008.

Relatie met ander wetgeving

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In het nu voorliggende plan is deze wetswijziging, die gevolgen heeft voor de definities, het instrumentarium en de procedurele bepalingen, eveneens niet verwerkt. Ook hier geldt dat gezien de leesbaarheid en eenduidigheid is gekozen voor handhaving van de definities en bepalingen uit de oude WRO.

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT



3.1 WONINGOVERZICHT

In dit plangebied aan de H.J.P. Fesevurstraat worden in totaal 10 woningen gerealiseerd. 5 geseitueerd aan de H.J.P. Fesevurstraat en 5 aan de Tesschenmacherstraat. Het gaat om 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen. De maximale hoogte van de woningen mag 11 meter bedragen.

3.2 OPENBARE RUIMTE

In de openbare ruimte die bij het plan behoort komen een plantsoen en parkeerplaatsen.

3.3 WEGEN EN PARKEREN

Het parkeren aan de Tesschenmacherstraat gaat plaatsvinden op eigen terrein en naast elkaar. Het parkeren aan de H.J.P. Fesevurstraat vindt plaats voor de woningen in het plantsoen. Er komt een fiets- en wandelverbinding tussen de Tesschenmacherstraat en de H.J.P. Fesevurstraat met een entree van de Rollecatetijn. Door deze verbinding zijn er meer routes naar het centrum van Deventer vanuit de achterliggende wijken.

4.1 INLEIDING

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (Awb, artikel 3.2). Wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid die artikel 3.6, lid 1b van de wet biedt, dan kan het onderzoek deels worden uitgevoerd op het moment dat een uitwerkingsplan wordt voorbereid. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o. is reeds voldoende aandacht besteed aan de milieuaspecten van bouwplan. In het kader van het nu voorliggende uitwerkingsplan worden de onderzoeken kort samengevat.

4.2 WATER

Beleid waterschap

Hieronder worden kort de belangrijkste doelstellingen omschreven.

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw, die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water. In 2005 is een regionaal bestuursakkoord water ondertekend. Het regionale Bestuursakkoord Water is voorbereid door de Provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland, in overleg met de gemeenten Deventer, Kampen, Olst-Wijhe, Raalte, Staphorst, Zwarte Waterland en Zwolle. Het doel van het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel is:

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

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

Oppervlaktewater

Er zijn binnen het plangebied geen waterpartijen aanwezig die waterstaatkundig gezien een functie hebben

Hemelwater

Van de verharde oppervlakken komen vanwege het risico van vervuiling alleen de terrein- en dakoppervlakken voor afkoppeling in aanmerking. Tevens mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Infiltratie van het hemelwater van de verharde oppervlakken ter plaatse kan in voldoende mate op eigen terrein worden gerealiseerd en wordt derhalve niet afgewenteld.

Vuilwater

Het rioelstelsel rond de Geertruidenlocatie is een zogenaamd gemengd systeem, dat wil zeggen dat het afvalwater en het hemelwater via één buizenstelsel worden afgevoerd. Omdat er via het afvalwaterriool ook hemelwater wordt afgevoerd kan het riool dit niet altijd aan en wordt bij zeer hevige regenval overgestort op het oppervlaktewater. Mede om het overstorten van afvalwater te beperken wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk schoon hemelwater af te koppelen door dit ter plaatse te infiltreren in de bodem. Daarbij moet uitspoeling van schadelijke stoffen naar grond- en oppervlaktewater voorkomen worden.

Grondwater

In stedelijk gebied is sprake van vergroting van verhard oppervlak in vergelijking met het landelijke gebied zoals het was voordat er gebouwd werd. Afhankelijk van het afvoer- en bufferingsysteem voor het hemelwater leidt dit tot wijziging (verlaging) van de grondwaterstand in het gebied door verminderde aanvulling en mogelijk versnelde afvoer. Mede hierom wordt ernaar gestreefd het hemelwater ter plaatse te infiltreren. Stedelijk gebied vereist een grotere ontwateringsdiepte (afstand tussen maaiveld en grondwater) dan een terrein met agrarische bestemming of natuurgebied.

Drinkwaterwinning

Het her te ontwikkelen gebied Geertruidenlocatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied (diepe boringen) Ceintuurbaan – Zutphenseweg.

Naast het algemene (beschermings)beleid is het volgende voor de waterwinning van belang. In het Milieubeleidsplan Overijssel en in de Verordening Fysieke Leefomgeving Overijssel is voor winning een boringsvrije zone aangewezen. Dit betekent dat er naast een verbod op boringen vanaf 50 meter onder het maaiveld ook de mogelijkheid tot ontheffing bestaat. Hierdoor wordt voorkomen dat de beschermende Eemkleilaag wordt doorbroken.

Waterbeleid gemeente

In het gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015 is vastgelegd dat de opvang van het hemelwater van de verharde oppervlakken deels op eigen terrein wordt gerealiseerd. Onderzocht moet worden of schoon hemelwater lokaal kan worden geïnfiltrerd in de bodem. Infiltratie kan plaatsvinden door gebruik te maken van bijvoorbeeld infiltratiekragen. De inhoud van de infiltratievoorziening kan worden bepaald op 10 mm van het aan te sluiten

verharde oppervlak. Alle buien tot 10 mm worden dan volledig geïnfilteerd in de bodem. Van alle zwaardere buien wordt eveneens 10 mm direct in de bodem geïnfilteerd, terwijl het overige water via een afwateringsvoorziening wordt afgevoerd en opgevangen in een retentievoorziening.

4.3 ECOLOGIE

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De Flora- en faunawet heeft belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Voor het onderhavige plan is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van de nieuwbouwplannen. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek (Memo Flora en Fauna d.d. 20 april 2012, Arcadis) naar voren zijn gekomen.

Conclusies en aanbevelingen

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- In het gebied komen soorten voor die volgens de Flora- en faunawet worden beschermd.
- Door naleving van het ecologisch protocol kan een deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden.
- Niet alle schade is te vermijden, waardoor mogelijk voor enkele zoogdieren, amfibieën, broedvogels en vleermuizen verbodsbepalingen worden overtreden. Voor algemene zoogdieren en amfibieën (tabel 1) gelden vrijstellingen.
- Voor de overige soorten geldt geen vrijstelling. Door te werken volgens de voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 3.5 van de quickscan ecologie kan schade aan vleermuizen en broedvogels voorkomen worden. Indien men zich aan dit ecologisch protocol houdt, is geen nader onderzoek noodzakelijk. Wanneer dit niet mogelijk is dient nader onderzoek naar vleermuizen en broedvogels plaats te vinden.
- Voor de vrijgestelde soorten en niet beschermde soorten blijft wel de zorgplicht gelden. Aan de zorgplicht kan worden voldaan door tijdens de uitvoering de maatregelen uit het ecologisch protocol te volgen.

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan.

- Zorg dat de inrichting van het terrein zoveel mogelijk geschikt wordt gemaakt voor vogels en



vleermuizen door afwisseling te creëren tussen bebouwing, open ruimte en groenstructuren. Door groenstructuren te clusteren ontstaat een aantrekkelijker broedgebied.

- Maak bij het planten van de bomen en struiken zoveel mogelijk gebruik van inheemse soorten.

4.4 ARCHEOLOGIE

Het gehele plangebied heeft een middelhoge tot hoge verwachting (zie afbeelding archeologische verwachtingskaart).

Het terrein is in gebruik als parkeerplaats en derhalve niet bebouwd, vandaar dat er mogelijk nog archeologische resten te verwachten zijn. Om de aard en omvang van de versterking binnen het plangebied te kunnen vastleggen, is een booronderzoek uitgevoerd.

Booronderzoek

Het aangetroffen vondstmateriaal is voor zover dateerbaar afkomstig uit de Nieuwe Tijd. Omdat het materiaal uit verstoorde en opgebrachte lagen (esdek en recente ophogingspakketten) afkomstig is zegt het weinig over de archeologische waarde van het plangebied.

Tot de bouw van het ziekenhuis bestond de toplaag uit een esdek. Bij de bouw van het ziekenhuis is het terrein vrijwel geheel tot, en soms ver in de C-horizont afgegraven. Als gevolg hiervan ontbreekt een intact bodemprofiel. Doordat de C-horizont op veel plaatsen vrij diep verstoord is zijn er ook geen sporen van bewoning meer te verwachten of enkel de zeer diepe sporen. De combinatie van versterking en de onzekere herkomst van het

vondstmateriaal leiden tot de conclusie dat er geen archeologische waarden in het plangebied te verwachten zijn.

Conclusies

De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden op het terrein van het voormalig ziekenhuis (inclusief de parkeerplaats aan de Fesevurstraat) is zeer gering. Daarom is een nader archeologisch onderzoek daar niet noodzakelijk en is het terrein aan de Fesevurstraat vrijgegeven. De archeologische waarden vormen daar derhalve geen belemmering voor de uitvoering van de bouwplannen.

4.5 BODEMKWALITEIT

In het kader van de nieuwbouwplannen binnen het plangebied is door Syncera een verkennend bodemonderzoek (B06B0188, datum 13 oktober 2006) uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater.

De resultaten van het onderzoek op de Fesevurstraatlocatie zijn de volgende:

- Ter plaatse van de parkeerplaats van het ziekenhuis is een puinverharding (voornamelijk bestaande uit baksteen) aangetroffen. De puinverharding heeft een dikte variërend van 40 tot 70 centimeter. Verder zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen.
- In de bovengrond (inclusief bodemlaag direct onder puinverharding) zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, EOX en/of PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusies van het onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740. Ter plaatse van de parkeerplaats is een puinverharding aangetroffen met een dikte variërend van 40 cm tot 70 centimeter. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, EOX en/of PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehal-

ten aangetoond boven de streefwaarden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen bezwaren tegen de geplande nieuwbouw op de locatie parkeerplaats H.J.P. Fesevurstraat.

4.6 GELUID

In de Wet geluidhinder is bepaald dat iedere weg een geluidszone heeft. Een zone is in feite een akoestisch aandachtsgebied. De breedte van de zone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Conform artikel 74 lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) bedraagt de zonebreedte van een weg in stedelijk gebied:

- 200 meter voor een weg van een of twee rijstroken;
- 350 meter voor een weg met drie of meer rijstroken.

Dit geldt op dit moment niet voor de in artikel 74 lid 2 Wgh genoemde uitzonderingen, te weten:

- wegen gelegen binnen een woonerf;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In deze uitzonderingsgevallen is de weg als niet-gezoneerd te beschouwen.

Op de H.J.P. Fesevurstraat en de Tesschenmacherstraat geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze worden als niet-gezoneerd beschouwd. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting, afkomstig van het verkeer op deze wegen, ook beschouwd te worden. Ten gevolge van voornoemde wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Arcadis, rapportnummer 110623/CE7/106/000670, datum 6 augustus 2007). Voor de locaties waarvan de invulling nog niet bekend was zijn de geluidscontouren bepaald. De ligging van de geluidscontouren voor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn als volgt:

- H.J.P. Fesevurstraat: op 10 meter uit de wegas.

Met deze afstanden is in de stedenbouwkundige uitwerking rekening gehouden, waardoor dit plan voldoet aan de eisen gesteld voor het geluid.

4.7 LUCHTKWALITEIT

Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied (Arcadis, rapportnummer 110623/CE7/106/000670, datum 6 augustus 2007).

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat langs geen van de te beschouwde wegen in geen van de onderzochte jaren een overschrijding van de normen (grenswaarden en plandrempelwaarden) voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of "fijn stof"), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO) is geconstateerd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en zal het milieuaspect luchtkwaliteit de doorgang van het plan niet in de weg staan.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het individuele risico en het groepsrisico. Op basis van de risicokaart van de provincie Overijssel en informatie van de gemeente Deventer, kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van lpg-tankstations, industriële koelinstallaties (ammoniakreservoirs) of andere risicovolle inrichtingen die toetsing aan het besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bevi) vereisen ligt. Er bevinden zich in of nabij het plangebied evenmin risicovolle goederentransportstromen (frequente aan- en afvoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor), die een nadere analyse van de veiligheidsrisico's vereisen. Toetsing aan de richtlijnen in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Op basis van deze informatie mag worden geconcludeerd dat er op grond van de externe veiligheid geen bezwaren bestaan tegen uitvoering van de bouwplannen binnen het projectgebied.

4.9 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

De rond het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de detailhandel en dienst- en zorgverlenende sector. Dit soort bedrijven is veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de directe woonomgeving. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is het voetbalstadion De Adelaarshorst gelegen. Voor dit sportcomplex zijn milieuvergunningen verleend, waarin voorschriften zijn opgenomen ter bescherming van de woonomgeving. Het sportcomplex levert geen onacceptabele hinder op.

4.10 LEIDINGEN EN STRAALPADEN

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen straalpaden, ondergrondse en bovengrondse leidingen die belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling met zich meebrengen.

4.11 SOCIALE PARAGRAAF

Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied worden getoetst aan sociale ontwerpuitgangspunten die aan de globale inrichting van de openbare ruimte en de fysieke inrichting kunnen worden gesteld. Uitgangspunt daarbij is dat de vraag van de burger centraal staat, er aandacht is voor verschillende levensfasen van bewoners en voor slimme combinaties van functies en voorzieningen die de combinatie van werk en zorg mogelijk maken. In het plangebied is plaats voor iedereen, ook voor kwetsbare groepen. Buurten en wijken hebben verschillende woonmilieus en leefstijlen en bieden de mogelijkheid tot het combineren van functies zoals bijvoorbeeld woon-

werkpanden.

Wanneer bijzondere woningen voor senioren of andere zorgvragers gebouwd gaan worden dan moet het bestemmingsplan in principe ook de mogelijkheid hebben om zorg en andere functies vanuit een bepaald gebouw of centrum of iets dergelijks aan te bieden. Tot slot is het belangrijk dat wijken en buurten gelegenheid bieden tot ontmoeting, aan eisen van sociale veiligheid voldoen en gebouwd en ingericht worden volgens het politiekeurmerk veilig wonen.

Sociale veiligheid

Bij sociale veiligheid gaat het erom dat de omstandigheden in de openbare buitenruimte, met name wegen, langzaam verkeersroutes, paden en groenvoorzieningen, zodanig zijn, dat mensen zich daar veilig voelen en dat ook daadwerkelijk zijn. Bij de realisering van de nieuwe bebouwing en de bijbehorende voorzieningen zal aandacht worden besteed aan maatregelen ter handhaving en verbetering van de sociale veiligheid. In het onderhavige geval betreft sociale veiligheid aspecten als "zichtbaarheid", "overzichtelijkheid", "aanwezigheid van (andere) weggebruikers", "uitwijkmogelijkheden", maar ook "toegankelijkheid" en "duidelijkheid van route en bewegwijzering". Essentieel is in de onderhavige situatie dat voorzien wordt in een overzichtelijke langzaam-verkeersstructuur met daaraan aangepaste groenvoorzieningen (bijvoorbeeld: paden niet afschermen met hoogopgaande beplanting) en goede verlichting van met name de langzaam verkeersstructuur. Gespreid over het gebied zal sprake zijn van woonbebouwing, met vandaar uit uitzicht op de openbare ruimte rondom die bebouwing.

Bij de uitvoering van maatregelen op het gebied van de sociale veiligheid voor de bebouwing en de invulling van de openbare ruimte worden de normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis gehanteerd.

5.1 PLANMETHODIEK

De planmethodiek van het uitwerkingsplan 'H.J.P. Fesevurstraat' sluit aan bij de gebruikelijke praktijk, zoals die tijdens de WRO werd gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende voorschriften en een plankaart en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld.

De bouw- en gebruiksvoorschriften maken inzichtelijk welke bouw- en gebruiksmogelijkheden worden toegestaan. De bestemmingen zijn aangegeven op de plankaart, zodat inzichtelijk wordt weergegeven wat er op welk perceel is toegestaan. Daarnaast kunnen ook aanvullende harde randvoorwaarden worden aangegeven op de plankaart. De toelichting, die niet juridisch bindend is, biedt inzicht in de onderbouwing van het stedenbouwkundig plan en geeft aanvullende informatie over het plangebied en is derhalve voor het bestemmingsplan van belang.

5.2 INDELING VOORSCHRIFTEN

De voorschriften bestaan uit 4 hoofdstukken, te weten;

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen, en;
4. Overgangs- en slotbepalingen.

5.2.1 INLEIDENDE BEPALINGEN (HOOFDSTUK 1)

Dit hoofdstuk biedt een nadere uitleg over verscheidene aspecten die van belang zijn voor een eenduidige en heldere interpretatie van het bestemmingsplan. Dit gebeurt door middel van een omschrijving van de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Daarnaast is er ook een artikel opgenomen waarin verklaard wordt hoe technische bepalingen als hoogtes, breedtes, percentages, het meten van oppervlaktes, en dergelijke gemeten dan wel berekend worden. Ook de wijze van het bepalen van het peil wordt omschreven.

5.2.2 BESTEMMINGSBEPALINGEN (HOOFDSTUK 2)

In dit hoofdstuk zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de in het plangebied gelegen gronden opgenomen. De bestemmingen zijn gerangschikt op alfabet.

Om de helderheid en de inzichtelijkheid van de voorschriften te bevorderen, is er een uniforme indeling voor elke bestemming gehanteerd, waarbij een onderscheid gemaakt is tussen gebruiks- en de bouw- mogelijkheden.

Per bestemming is de volgende indeling gehanteerd;

Gebruik:

- Bestemmingsomschrijving

In de doeleindenomschrijving wordt aangegeven welke functies er binnen de bestemming worden toegestaan.

Bouwen:

- Bouwvoorschriften

De bouwvoorschriften geven het kader van de bouwmogelijkheden aan door middel van maximale bouwhoogten, bebouwingspercentages en dergelijke. In deze voorschriften is de volgende driedeling als basis terug te vinden;

1. (hoofd)gebouwen;
2. bijgebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- vrijstelling van de bouwvoorschriften

De vrijstelling van de bouwvoorschriften zorgt in specifieke gevallen voor een verruiming van de bouwmogelijkheden.

5.2.3 ALGEMENE BEPALINGEN (HOOFDSTUK 3)

Dit hoofdstuk van de voorschriften bevat algemene bepalingen (bijvoorbeeld een algemene wijzigingsbevoegdheid).

De algemene bepalingen zijn;

- antidubbeltelbepaling

een bepaling die voorkomt dat grond die al eerder is ingebracht bij de beoordeling van een bouwplan niet nogmaals wordt meegeteld.

- algemene gebruiksbepalingen:

een bepaling die alle gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de bepalingen van de betreffende bestemming verbiedt.

- algemene vrijstellingsbepalingen:

deze bepaling zorgt in specifieke gevallen voor een verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

- algemene wijzigingsbepalingen:

wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders voor ontwikkelingen die nu nog niet vaststaan c.q. kleine afwijkingen op de plankaart in verband met de praktische uitvoering van het plan.

- algemene procedurebepalingen:

voor zover van toepassing, zijn voor de vrijstellingen en de wijzigingen procedurebepalingen opgenomen.

5.2.4 SLOTBEPALINGEN (HOOFDSTUK 4)

Deze bepalingen vormen de afsluiting van de voorschriften van het bestemmingsplan. Het zijn bepalingen die in principe voor alle bestemmingen gelden.

De overgangs- en slotbepalingen omvatten de volgende bepalingen:

- strafbepaling:

deze bepaling geeft aan welke overtredingen van de voorschriften worden aangemerkt als strafbare feiten in de zin van artikel 1a, onder 2o van de Wet op de Economische Delicten.

- overgangsbepaling:

bepaling die betrekking heeft op het overgangsrecht. Bestaande bebouwing op het moment van tervisielegging van het plan, mag blijven bestaan, ook in het geval van strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, mag gehandhaafd blijven.

- slotbepaling:

deze bepaling geeft de titel van het bestemmingsplan aan.

5.3 BESTEMMINGEN

Toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen:

Verkeer - Wegen/ Verkeer - Paden: Artikel 5

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor de wegen en paden, parkeervoorzieningen en groen.

Wonen: Artikel 6

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en tuinen.

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

De gemeente heeft inzicht gehad in de exploitatieopzet van de bouwplannen. Daaruit blijkt, dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.1 OVERLEG MET BEVOLKING

Dit uitwerkingsplan omhelst een klein bouwplan zonder risicovolle bestemmingen, vandaar dat wordt gekozen om geen inspraak te houden.

7.2 OVERLEG MET INSTANTIES

Dit uitwerkingsplan, dat voorziet in woningbouw middels inbreiding past binnen categorie A1 van de "vooroverleglijst ruimtelijke plannen", zodat vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk is. Met het waterschap heeft in het kader van het opstellen van het inrichtingsplan en het opstellen van het waterhuishoudkundigplan nader overleg plaatsgevonden.

Het ontwerp uitwerkingsplan is middels een kennisgeving wel toegezonden aan het waterschap en de provincie. De provincie heeft daarop laten weten dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het waterschap heeft om nadere informatie gevraagd en na intensief overleg en aanvullende stukken in de vorm van een waterhuishoudkundigplan heeft ook het waterschap laten weten in te kunnen stemmen met het voorliggende uitwerkingsplan.

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT VOORSCHRIFTEN

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT

INHOUD VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	
Artikel 1:	Begrippen	5
Artikel 2:	Wijze van meten	9
2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	
Artikel 3:	Verkeer - Wegen/Verkeer - Paden	10
Artikel 4:	Wonen	12
3	ALGEMENE BEPALINGEN	
Artikel 5:	Anti-dubbeltelbepaling	14
Artikel 6:	Algemene gebruiksbepalingen	15
Artikel 7:	Algemene vrijstellingsbepalingen	16
Artikel 8:	Algemene wijzigingsbepalingen	17
Artikel 9:	Algemene procedurebepalingen	19
4	OVERGANGS- EN SLOTBEPALING	
Artikel 10:	Strafbepaling	20
Artikel 11:	Overgangsbepaling	21
Artikel 12:	Slotbepaling	23

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 - BEGRIPPEN

1 het plan

het uitwerkingsplan H.J.P. Fesevurstraat, vervat in deze voorschriften en de plankaart;

2 de plankaart

de kaart (met het nummer 120308 WEE 12024 Fesevurstraat) die deel uitmaakt van het plan;

3 aan- of uitbouw

een al of niet voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat;

4 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

6 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak of in voorkomend geval het bouwvlak, boven peil, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

7 beroepsactiviteit aan huis

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie; onder deze activiteiten zijn niet begrepen horeca of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsmatige activiteit;

8 bestaande voorgevelrooilijn goothoogte, hoogte, oppervlakte, bijgebouw, overkapping, plaats, omvang, inhoud

voorgevelrooilijn goothoogte, hoogte, oppervlakte, bijgebouw, overkapping, plaats, omvang, inhoud, zoals die of dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;

9 bestemmingsgrens

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

10 bestemmingsvlak

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen begrensde vlak van gronden met eenzelfde bestemming;

11 bijgebouw

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd;

12 bouwen

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

13 bouwgrens

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

14 bouwvlak

een op de plankaart door bouwgrenzen begrensde vlak van gronden waarbinnen gebouwen zijn toegestaan;

15 bouwwerk

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

16 brutovloeroppervlakte

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

17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

18 gebouw

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

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

19 horeca (II en IIIb)

1. horeca II:

vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en/of gelegenheid tot overnachten wordt geboden, en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants en andere eetgelegenheden, traiteurs en hotels, en

2. horeca IIIb:

vormen van horeca, waar naast kleine etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, welke vormen zich naar exploitatie en openingstijden richten op winkelvoorzieningen en doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, zoals snackbars, broodjeszaken, lunchrooms en coffeeshops;

20 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen;

21 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

22 peil

a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

23 recreatieve voorzieningen

voorzieningen ter zake van recreatie binnen gebouwen, zoals tafeltennis-, fitness-, bowling-, snooker- en biljartcentra, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen en daarmee naar de aard vergelijkbare voorzieningen; onder recreatieve voorzieningen is hier geen horeca, seksinrichting of speelautomatenhal begrepen;

24 scheidingslijn

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, waarvoor verschillende bouw- of andere bepalingen gelden;

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

25 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

26 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aange-merkt;

27 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

ARTIKEL 2 - WIJZE VAN METEN

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1 de goothoogte van een gebouw

vanaf peil tot de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructie-deel;

2 de hoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, op of aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals lift- en trappenhuisopbouwen, balustrades, schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;

3 de inhoud van een gebouw

boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en buitenwerks dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen;

4 de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

de oppervlakte van de verticale projectie van het gebouw of ander bouwwerk op het onderliggende horizontale vlak, buitenwerks en tot harten van scheidsmuren; uitstekende ondergeschikte bouwdelen van beperkte omvang, zoals dakoverstekken, entreeoverkappingen, open buiten-trappen en gevelelementen niet meegerekend

ARTIKEL 3 - VERKEER - WEGEN/ VERKEER - PADEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersvoorzieningen, die hierna zijn aangegeven met de nadere bestemming die op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid:

Code nadere bestemming	Nadere bestemming
V - W	<p>a. wegen, met ten hoogste twee rijstroken, met een ontsluitings- en verblijfsfunctie;</p> <p>en bovendien voor:</p> <p>b. fiets- en voetpaden;</p> <p>c. parkeervoorzieningen;</p> <p>d. berm en andere groenvoorzieningen;</p> <p>e. speelvoorzieningen;</p> <p>f. watergangen en andere waterpartijen;</p> <p>g. overige, bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen bushaltes en nutsvoorzieningen.</p>
V - PA	<p>a. voetpaden en langzaamverkeersroute;</p> <p>b. speelvoorzieningen.</p>

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, en
- b. bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstallaties, straatmeubilair en beeldende kunstwerken.

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Gebouwen	4 meter
Lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, straatmeubilair en beeldende kunstwerken	15 meter

- c. Overige andere bouwwerken (in het bijzonder afscheidingen, hekwerken en poorten) zijn niet toegestaan.

ARTIKEL 4 - WONEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen,

en bovendien voor:

- b. beroep aan huis, en
- c. tuinen en erven.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder begrepen maximaal 10 woningen uitsluitend vrijstaand of twee-aan-een-gebouwd,
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. de goothoogte en hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken, op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning waarbij ze horen;
- d. van aan- of uitbouwen mag de diepte, gemeten uit de gevel van de betreffende woning en de verlengden daarvan niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3,5 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m;
- g. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Erf- of perceelafscheidings	1,20 meter
Overige, andere bouwwerken	5 meter

4.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

4.3.1 Omvang beroep aan huis

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.4.1 Vrijstelling drie-aan-een-gebouwde woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 9 (Algemene procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a, ten behoeve van het éénmalig bouwen van drie-aan-een-gebouwde woningen, mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

4.4.2 Vrijstelling overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 9 (Algemene procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c, ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m², en
- b. tot een hoogte van 3,5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

4.4.3 Vrijstelling hoogte erf- of perceelafscheidings

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 9 (Algemene procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2, onder g, ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn:

- a. tot een hoogte van 2 m

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 5 - ANTI-DUBBELTELBEPALING

Op enig terrein mag niet zodanig worden gebouwd, dat daardoor op hetzelfde of een ander terrein een toestand, die aan het plan voldoet, daaraan niet meer zou voldoen of een afwijking van het plan zou worden vergroot

ARTIKEL 6 - ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

6.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt, het gebruik als of ten behoeve van een seksinrichting

6.2 Vormen van verboden gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld in lid 6.1 , is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:

- a. als stand- of ligplaats van onderkomens;
- b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

6.3 Vrijstelling van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.1 , indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 7 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

7.1 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 100 m³ mag bedragen ;
- b. uitsluitend indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings- en bouwgrenzen, scheidingslijnen, voorgevelrooilijnen en grenzen van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages ;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot een hoogte van 40 m vanaf peil, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie .

7.2 Procedure bij vrijstelling

Het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, onder a, voor zover het daarbij betreft het bouwen van gebouwen en onder d en e, geschiedt met toepassing van artikel 9 (Algemene procedurebepalingen).

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 8 - ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN

8.1 Wijziging grenzen bestemmingen en aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 9 (Algemene procedurebepalingen), de grenzen van bestemmingen en aanduidingen, en scheidingslijnen op de plankaart als volgt te wijzigen:

- a. van vlakken met de hierna vermelde bestemmingen en aanduidingen mogen de grenzen met ten hoogste de daarbij aangegeven maat worden verschoven en mogen de oppervlakten met ten hoogste de daarbij aangegeven percentages worden verkleind of vergroot:

Vlakken met de bestemming	Max. grensverschuiving	Max. oppervlaktewijziging	
Verkeer-Wegen / Verkeer-Paden	10 meter	-10%	+10 %
Wonen	5 meter	-20%	+20%

- b. scheidingslijnen mogen uitsluitend binnen de betreffende bestemming met ten hoogste 5 m worden verschoven.

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 9 - ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN

In de gevallen dat in deze voorschriften toepassing van deze procedurebepalingen is voorgeschreven, gelden de volgende bepalingen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstellingverlening, wijziging of uitwerking ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
- e. de aanbieding ter goedkeuring van een besluit tot wijziging of uitwerking aan gedeputeerde staten gaat vergezeld van de ingediende zienswijzen en de beslissing daaromtrent van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat de aanbieding ter goedkeuring achterwege blijft, voor zover:
 1. gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben verklaard dat een wijziging of uitwerking hun goedkeuring niet behoeft, én
 2. gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot wijziging of uitwerking niet van zienswijzen daaromtrent is gebleken.

ARTIKEL 10 - STRAFBEPALING

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 6, lid 6.1 wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten

ARTIKEL 11 - OVERGANGSBEPALING

11.1 Overgangsrecht bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip rechtens is of mag worden gebouwd, en dat afwijkt van het in of krachtens het plan - behoudens in dit artikel - bepaalde, mag als zodanig op de bestaande plaats en in de bestaande omvang blijven staan en mag, mits de afwijkingen niet worden vergroot:

- a. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of
- b. geheel worden vernieuwd, indien het door een calamiteit is getroffen, mits de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen twee jaar nadat het bouwwerk door de calamiteit is getroffen.

11.2 Vrijstelling vergroten bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van het betreffende bouwwerk tot 110% van de bestaande inhoud, mits de overige afwijkingen niet worden vergroot.

11.3 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan - behoudens het in dit artikel bepaalde - wordt gemaakt, mag worden voortgezet en gewijzigd, mits de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

11.4 Uitsluiting van overgangsrecht gebruik

Lid 11.3 is niet van toepassing indien:

- a. het betreft een in dat lid bedoeld gebruik dat reeds in afwijking van het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan is begonnen ná het onherroepelijk worden van de goedkeuring van dat bestemmingsplan, én
- b. burgemeester en wethouders tijdig aan overtreder kenbaar hebben gemaakt dat sprake is van strijdig gebruik en dat ze in voortzetting daarvan niet berusten

4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT 4 OVERGANGS- EN SLOTGBEPALINGEN

ARTIKEL 12 - SLOTBEPALING

Het plan kan worden aangehaald als uitwerkingsplan "H.J.P. Fesevurstraat".

UITWERKINGSPLAN H.J.P. FESEVURSTRAAT PLANKAART

