

Het Eikendal

Inhoudsopgave

Toelichting		5
1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging en afbakening plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Beleidskader	9
2.1	Europees beleid	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Analyse huidige situatie	12
3.1	Huidig gebruik	12
3.2	Historie en landschap	12
3.3	Water	13
3.4	Natuur en ecologie	13
3.5	Cultuurhistorische waarden	13
4	Ruimtelijke opzet en programma	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Programma	17
4.3	Stedenbouwkundig ontwerp fase I	17
4.4	Stedenbouwkundige opzet fase II	21
4.5	Sociale paragraaf	21
5	Milieu aspecten	22
5.1	Ecologie/natuurwaarden	22
5.2	Natuurcompensatie	23
5.3	Bodemkwaliteit	24
5.4	Geluid en Verkeersintensiteiten	25
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Bedrijven en milieuzonering	27
5.7	Externe veiligheid en Belemmeringen	28
5.8	Duurzaamheid	29
5.9	Waterparagraaf	30
6	Juridische opzet	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Voorschriften	35
6.3	Plankaart	38
6.4	Handhaving	38
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39

7.2	Overleg ex artikel 10 Bro'85	39
7.3	Inspraak	39
7.4	Resultaten zienswijzen	40
8	Bijlagen	41
	Voorschriften	43
I	Inleidende bepalingen	45
Artikel 1	Begripsbepalingen	45
Artikel 2	Wijze van meten	50
II	Bestemmingsbepalingen	51
Artikel 3	Agrarisch - landschappelijke waarde	51
Artikel 4	Bos	52
Artikel 5	Groen	54
Artikel 6	Recreatie - manege	55
Artikel 7	Tuin	56
Artikel 8	Verkeer - verblijf	57
Artikel 9	Water	58
Artikel 10	Wonen	59
Artikel 11	Wonen - villa bebouwing	61
Artikel 12	Woongebied - uit te werken	63
Artikel 13	Leiding - gas	65
Artikel 14	Leiding - hoogspanningsverbinding	66
Artikel 15	Leiding - water	67
III	Algemene bepalingen	68
Artikel 16	Anti-dubbeltelbepaling	68
Artikel 17	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	69
Artikel 18	Algemene gebruiksbe­palingen	70
Artikel 19	Algemene vrijstellingsbepalingen	71
Artikel 20	Algemene procedurebepalingen	72
IV	Overgangs- en slotbepalingen	73
Artikel 21	Strafbepaling	73
Artikel 22	Overgangsbepalingen	74
Artikel 23	Slotbepaling	75

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De gemeente Deventer gaat ten noordoosten van Diepenveen Het Eikendal realiseren. De gemeente wil met Het Eikendal het woningaanbod aan de bovenkant van de woningmarkt vergroten. Daarmee wordt de hogere inkomensgroepen de mogelijkheid geboden in de gemeente Deventer te wonen en versterkt de gemeente zijn positie als vestigingsplaats voor bedrijvigheid.

Bouwstenen voor Het Eikendal zijn de tien stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeenteraad op 24 februari 2003 heeft vastgesteld.

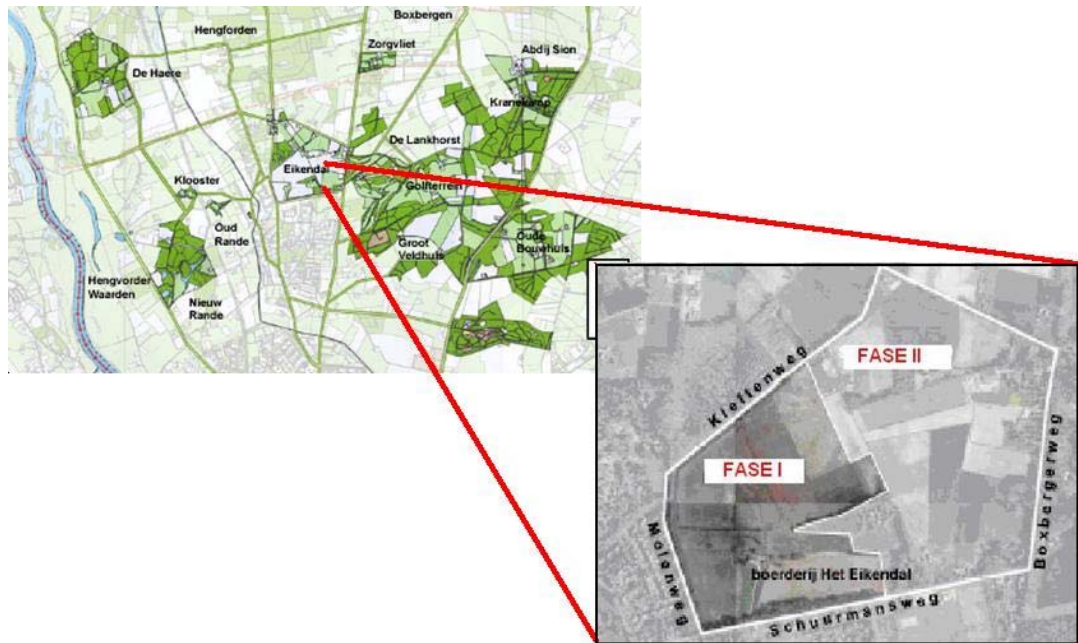
Het Eikendal wordt een villapark van circa 140 woningen en borduurt voort op de ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap en het dorp Diepenveen. Het centrale parkbos, de groene, robuuste, bosrijke openbare ruimte centraal in het plan, verankert Het Eikendal in zijn omgeving. De woningen komen te liggen aan dat parkbos en aan lanen, waardoor iedere kavel een speciale eigen relatie met de bosrijke omgeving heeft.

Het Eikendal wordt een kwalitatief hoogwaardige, groene woonwijk.

Het Eikendal wordt gerealiseerd in twee fasen. Fase I, het westelijk deel, zal het eerst worden gerealiseerd. Dit deel is gedetailleerd in het bestemmingsplan opgenomen. Voor fase II, het oostelijk deel, is in het bestemmingsplan een uitwerkingsmogelijkheid opgenomen: een globale bestemming woondoeleinden dat eerst uitgewerkt dient te worden aan de hand van de in dit bestemmingsplan gegeven uitwerkingsregels.

1.2 Ligging en afbakening plangebied

Het Eikendal ligt ten noordoosten van Diepenveen. In het zuidwesten van het plangebied ligt de boerderij 't Eikendal, waarnaar het plan is vernoemd. Deze boerderij blijft gehandhaafd en krijgt een prominente plek in het plan. Het Eikendal grenst aan de zuidzijde aan de Schuurmansweg, aan de westzijde aan de Molenweg, aan de noordzijde aan de Kieftenweg en De Randerstraat en aan de oostzijde aan de Boxbergerweg. Het Eikendal is ongeveer 40 hectare groot. Fase I beslaat net als fase II circa 20 hectare.



ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied 'Het Eikendal' geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, gemeente Diepenveen 1994'. De gronden hierin zijn voornamelijk bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. De realisatie van Het Eikendal past niet binnen deze bestemming, waardoor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan noodzakelijk is om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Ten behoeve van de bestaande woonpercelen is aangesloten bij de bepalingen uit genoemd bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en de onderbouwing.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het beleidskader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 3 is de analyse van het huidige plangebied weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt specifieker op de uitwerking van het desbetreffende beleid ingegaan. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de milieuaspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe de plankaart en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Het laatste hoofdstuk geeft de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan; de economische uitvoerbaarheid en de behandeling van de overleg- en inspraakreacties en zienswijzen.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader voor Het Eikendal beschreven. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid wordt beïnvloed door diverse wetten en richtlijnen van regionale, provinciale, nationale en Europese overheden. De kaders voor Het Eikendal zijn niet alleen bepaald door specifiek ruimtelijk beleid, maar ook door diverse Europese richtlijnen op bijvoorbeeld milieugebied. Ook aan dit beleid zal hieronder kort aandacht worden besteed.

2.1 Europees beleid

Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Flora- en Faunawet.

Verdrag van Valletta (Malta)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europese verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan is door Nederland ondertekend, maar nog niet geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. In hoofdstuk 3 staan de conclusies van het onderzoek naar deze waarden beschreven.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het Rijksbeleid voor de komende jaren is vastgelegd in de Nota Ruimte. In deze nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid beschreven tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota ruimte is de opvolger van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening en de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). De Nota Ruimte is ten opzichte van de Vierde Nota breder van opzet en bevat tevens facetten uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (met de Nota Mobiliteit als opvolger), het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven. In de nota staat voorop dat goede ruimtelijke ordening aan de basis, lokaal dus, wordt gemaakt. Gemeenten krijgen de ruimte om hun ruimte in te vullen.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan 2000+

Het streekplan Overijssel 2000+ geeft de provinciale hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn aan. In het streekplan is Deventer opgenomen in het stadsgewest Stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen. De stadsgewesten moeten een groot deel van de verstedelijkingsopgave realiseren. Ze zullen via hoogwaardige locaties voor wonen en werken een opvangfunctie moeten vervullen voor de provincie en ook voor andere delen van Nederland.

In het streekplan is het plangebied aangewezen als Streekplanzone III: natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw. Het gebied ligt niet binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur, maar grenst hier wel aan. Op de streekplankaart is een rode belemmeringscontour opgenomen aan de noordkant van Diepenveen. Deze contour geeft de grens aan waarbinnen de uitbreiding van de kern plaats moet vinden. Het Eikendal ligt geheel in het gebied binnen de rode contour. De algemene principes bij stedelijke ontwikkeling uit het streekplan is weliswaar dat waardevolle gebieden moeten worden ontzien, maar dat binnen zone III een nadere afweging wel mogelijk is indien volgens de op de functiekaart aangegeven rode belijning ontwikkelingsruimte aanwezig is. Hiervan is in dit geval sprake.

In streekplan zone III is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van de huidige waarden; nieuwe ontwikkelingen die afbreuk doen aan de aanwezige waarden van natuur en landschap, zijn hier slechts in uitzonderingsgevallen toelaatbaar en alleen als compensatie plaatsvindt van de waarden die verloren gaan. Gelet op de invulling van het plangebied met ondermeer een parkbos en ruime kavels in het groen wordt er per saldo geen onevenredige afbreuk gedaan aan de aanwezige natuurwaarden.

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van een groter geheel dat in het streekplan is aan gewezen als één van de waardevolle oudere landschappen. Het streekplan schrijft voor dat bij de planvorming in deze landschappen, rekening moet worden gehouden met de kenmerkende elementen en patronen. Door voldoende afstand te bewaren tussen de woningen en de lanen die kenmerkend zijn voor het plangebied, blijft de landschappelijke waarde van deze lanen behouden. Door het creëren van zichtlijnen en doorkijken in het gebied, blijft een zekere openheid behouden. De planopzet voor Het Eikendal zal derhalve per saldo geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige landschapswaarden.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Deventer 2025

In het voorjaar van 2004 is het structuurplan 'Deventer 2025' vastgesteld. Het structuurplan beschrijft hoe de gemeente Deventer zich de komende jaren zal ontwikkelen. Dit geldt zowel voor het buitengebied van de gemeente als voor het stedelijk gebied. Het Eikendal staat hierin genoemd als uitbreidingsgebied voor woningbouw in het exclusieve segment. De ontwikkelingsrichting van Eikendal is voor de korte termijn (tot 2015).

Structuurvisie Diepenveen

In mei 2004 is de Structuurvisie Diepenveen vastgesteld. Het is een visie op hoofdlijnen die qua schaalniveau de schakel vormt tussen het Deventer Structuurplan enerzijds en ontwikkelingen op locatieniveau en het te ontwikkelen bestemmingsplan anderzijds. De woningbouw locatie Het Eikendal is als vaststaand beleid (uit het structuurplan) in deze visie opgenomen. In de visie zijn de effecten van ontwikkeling van Het Eikendal op Diepenveen geschetst. Er worden door de ontwikkeling van het Eikendal geen significante veranderingen in de behoefte aan voorzieningen in Diepenveen verwacht. Ook is aanpassing van bestaande wegen rond het plangebied niet nodig bij een toevoeging van 100 tot 150 woningen in de sector 'dure villa's'.

Welstandsnota gemeente Deventer

De herziening van de Woningwet die 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft onder meer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Na 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.

Naast de algemene geldende welstandseisen gelden er specifieke gebiedsgerichte welstandseisen. Daartoe is voor Het Eikendal een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van de welstandsnota.

Milieubeleidsplan 2003-2008 en Nota Wonen

Duurzaamheidsthema's, zoals aandacht voor groenvoorzieningen en duurzaam bouwen, worden bij alle nieuwbouwplannen betrokken. Beleids- en toetsingskaders zijn hiervoor het gemeentelijk Milieubeleidsplan 2003-2008 en de Nota Wonen van januari 2002. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke aspecten in Het Eikendal zijn verwerkt.

Sociale structuurvisie (2005)

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

Drie elementen binnen deze ambitie zijn van centraal belang

- I. leefbaarheid;
- II. samen bouwen;
- III. volwaardige gedifferentieerde woonmilieus (in lijn met het structuurplan).

3 Analyse huidige situatie

3.1 Huidig gebruik

Het plangebied is thans voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied en bestaat voor een groot deel uit maïsackers en weiland. Verspreid in het gebied bevinden zich enkele woningen. De bebouwing concentreert zich langs de doorgaande wegen en bij kruispunten. De bestaande woningen in het gebied staan voornamelijk langs de Boxbergerweg. De boerderij 't Eikendal, in het zuidwesten van het gebied, is als woning in gebruik. Verder is er in het gebied een manege en een aannemersbedrijf.

3.2 Historie en landschap

Natuurlijk landschap

Het landschap van noordoostelijk Diepenveen wordt in de periode na de laatste ijstijd (9000 v. Chr.) gekenmerkt door een open structuur. Wind en water hebben vrij spel. De wind verplaatst grote hoeveelheden zand waardoor dekzandbulten in het gebied ontstaan. Door invloed van smelt- en regenwater komen stromen van oost (Holterberg) naar west (Rijn/IJssel) op gang. Hierdoor ontstaat het dekzandlandschap met veelal oost-west georiënteerde zandruggen. Naarmate het water niet meer richting de (prot-)IJssel kan stromen, buigt het noordwaarts langs de IJssel af. Tussen de dekzandruggen vormen zich dekzandlaagtes. Hierin stagneert nog meer water en vormen zich plassen. In de bodem ontstaan pakketten oergrond als samenklontering van het natuurlijke ijzer. De doorlaatbaarheid van de grond is beperkt, waardoor het water stagneert en bij nat weer plassen ontstaan. In deze gebieden ontstaat veenvorming. In dit veen vormen zich broekbossen. Op de dekzandruggen ontstaan natuurlijke bodems met een open vegetatie van loofbomen en grasland.

Bestaande landschapselementen

Het gebied heeft een agrarische functie, gedeeltelijk weiland en gedeeltelijk maïsacker en ligt tussen verschillende landgoederen, een golfterrein en het dorp Diepenveen. Beeldbepalend is de omzoming door (bomen)lanen: de Molenweg, Kieftenweg, Randerstraat, Boxbergerweg en Schuurmansweg. Naast deze lanen is er een aantal bospercelen dat zorgt voor een ruimtelijke inkadering van het terrein. Aan de noordzijde van het terrein ligt het zandpad de Kieftenweg met daarachter een bos. Aan de zuidzijde ligt een tweetal beboste percelen.



Het gebied is redelijk vlak, maar kent op een aantal plaatsen een reliëf. Het gebied heeft een hoogte van 3.75 tot 5.25 meter t.o.v. NAP. De boerderij 't Eikendal ligt hoger in het terrein.

Het gebied bezit zelf weinig landschapselementen. De weinige aanwezige

landschapselementen zullen worden ingepast. De bomenlanen aan de randen van Het Eikendal zijn van hoge waarde. De lanen en bospartijen zijn belangrijke structuren die zorgen voor verankering van het gebied in zijn omgeving.

3.3 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

De locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Diepenveen. In de Provinciale Milieuvordering 1998 is bepaald dat hier niet dieper dan 50 meter mag worden geboord; verder gelden er geen beperkingen.

Waterhuishouding

In het gebied komt bij natte periodes af en toe kwelwater boven het oppervlak. De kwel is lokaal. Door het reliëf in de directe omgeving stroomt het water naar de laagste delen en naar de watergang langs de Kieftenweg. Het Waterschap stelt als voorwaarde dat de kwelstroom in principe ongewijzigd blijft. Dat houdt in dat er geen oppervlaktewater aangelegd kan worden, omdat dat kwel aantrekt. Gevolg daarvan zou zijn dat water uit de omgeving sneller wordt afgevoerd en slotjes mogelijk droog vallen.

3.4 Natuur en ecologie

Het plangebied bestaat zoals eerder aangegeven vooral uit maïsakkers en weiland; bomenlanen vormen de randen. De twee bosjes aan de zuidkant van het gebied betreft oud loofbos met actuele botanische waarde (Wintereiken-Beukenbos met o.a. Lelietje - van – Dalen). De watergang langs de Kieftenweg is van waarde vanwege de aanwezigheid van heischrale omstandigheden.

In 2002 is een inventarisatie naar de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd (ingenieursbureau Eelerwoude, Kerkvoorde 2003). Aan de hand van deze gegevens, aangevuld met gegevens uit een aantal atlassen (o.a. zoogdierenatlas Overijssel en de atlas van de Nederlandse broedvogel) zijn de natuurwaarden van het gebied door Grontmij Advies&Techniek in kaart gebracht (Natuurtoets Eikendal, 11/99011397).

Conclusie is dat de huidige natuurwaarden binnen het plangebied redelijk te noemen zijn. Er is een behoorlijke soortenrijkdom aan planten, zoogdieren, amfibieën, vlinders, libellen en vogels. Een enkele hiervan is beschermd door de Flora- en faunawet. De effecten van de planontwikkeling op deze natuurwaarden worden in hoofdstuk 4 nader beschreven.

3.5 Cultuurhistorische waarden

Cultuurlandschap

Wanneer de eerste menselijke invloed in het gebied rond Diepenveen kenbaar wordt is niet duidelijk. Wel zijn in de nabije omgeving op vele koppen van dekzandgebied, indien deze niet zijn afgegraven, vondsten uit het Mesolithicum (11.000-8.000 v. Chr.), Neolithicum (8.000 – 2.100 v. Chr.) en de IJstijd (800 - 0 v. Chr.) gedaan. Het gaat hier om resten van vuursteen werktuigen en later bewoning. Uit de periode van de Romeinse tijd en de middeleeuwen (0 – 1.400 n. Chr.) is de enige vondst een belangrijke muntschat direct ten noorden van de Wechelerweg. In het onderhavige plangebied Het Eikendal zijn voornoemde vondsten niet bekend.

Archeologie en cultuurhistorische waardevolle elementen

Voor het plangebied Het Eikendal is een standaard archeologische inventarisatie uitgevoerd, waarbij de bekende vondstlocaties samen met de geofysische omstandigheden zijn bekeken. Voorts is een aanvullende archeologische inventarisatie verricht, waarbij is gekeken naar wat er werkelijk gevonden is en wat er op basis van deze vondsten mag worden verwacht.

Uit deze archeologische inventarisaties blijkt dat het hele plangebied bestaat uit een dekzandlaagte met podzolgronden. In het gebied is één bescheiden zandrug. Deze loopt oostelijk van boerderij 't Eikendal over perceel 6684 naar het oosten. In het veld is met het oog deze welving nog waar te nemen. De rug eindigt in perceel 3978. De bodemkaart geeft aan dat het hier om een veldpodzol met leemarm en fijn zand gaat (Hn21). Het hele gebied ligt nogal laag. De grondwatertrap ligt 40 cm onder maaiveld.



Kadastrale perceelnummers

De Archeologische Monumentenkaart meldt op deze locatie geen monumenten. De ARCHIS verwachtingskaart van Overijssel, samengesteld door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) kent aan dit gebied geen archeologische verwachtingswaarde toe

In het plangebied Het Eikendal, fase I is in de afgelopen jaren een veldkartering in de westelijke zone van het gebied uitgevoerd. In de geploegde maïsakker (kavel 6684 en 6685) zijn enkel 18^{de} en 19^{de} –eeuwse munten gevonden, samen met kleine fragmenten keramiek. Op basis van deze vondsten rijst het vermoeden dat het hier om een concentratie van stadsafval uit Deventer, de zogenaamde 'stadsdrekke', gaat. Deze is hier in de 18^{de}-20^{ste} eeuw gestort.

Ook is het gebied in 2000 door de gemeentelijk archeoloog bezocht. De indruk van het westelijke deel is dat dit een laag en nat gebied is, waarop de kansen van bewoning in de middeleeuwen niet groot geacht worden.



Situatie 1832

In het oostelijk deel van het plangebied fase I, tegen de kavelgrens met perceel 7333, is een historische vermelding van boerderij Voskers uit 1832. Deze boerderij is mogelijk al voor Wereld Oorlog II gesloopt. Het is niet duidelijk of deze voor de 19^{de} eeuw hier ook al stond. Mogelijk gaat het om een katerstede, met enkele bijgebouwen. De enige bewoonbare en nog bewoonde bult in dit gebied is boerderij 't Eikendal (vroegste vermelding 1832). Aangezien deze boerderij door de voorgenomen werkzaamheden niet zal worden aangetast, is een bouwhistorisch onderzoek niet nodig. Het gebied kent geen rijks- of gemeentelijk monumenten en komen er in het gebied verder geen bebouwde elementen meer voor.

Binnen fase II van het plangebied zijn geen kavels gekarteerd. Het gebied is afwisselend in gebruik als gras- en akkerland. Ten tijde van het gebruik als akkerland is in het zuidelijke deel van kavel 7333 een aantal cirkels en mogelijk wegstructuren via een luchtfoto waargenomen. Aangezien hier op de hoogtekaart het gebied iets stijgt naar 4,75 + NAP zou er bewoning voorheen mogelijk moeten zijn geweest. Verder staan er in dit gebied geen gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen bekend.

Conclusie

Het plangebied Het Eikendal is archeologisch gezien van lage waarde. Enige vondsten van belang worden hier niet verwacht. Bij de voorbereidingen en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal in het oostelijk deel van fase I kavel 6685 worden gekarteerd op aanwezigheid van boerderij Voskers en mogelijke andere relicten. Voor het gebied van fase II zal het zuidelijk gebied integraal worden gekarteerd met het oog op eventuele (pre-)historische bebouwing. Booronderzoek heeft in een dergelijk regelmatig omgeploegd gebied zonder esdek geen zin. Indien resten van menselijke bewoning worden aangetroffen, zal er overgegaan worden naar een eenvoudig proefonderzoek door middel van proefsleuven.

4 Ruimtelijke opzet en programma

4.1 Algemeen

Bouwstenen voor villapark Het Eikendal zijn de 10 stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeenteraad van Deventer op 24 februari 2003 heeft vastgesteld:

1. Het Eikendal wordt begrensd door de beeldbepalende lanen: Molenweg, Kieftenweg, Randerstraat, Boxbergerweg en Schuurmansweg;
2. Het Eikendal vormt een schakel tussen de landgoederen rondom Diepenveen. De sfeer van landgoederen met lanen, bossen en velden wordt gebruikt om ruimtelijk en landschappelijk identiteit en samenhang in Het Eikendal te realiseren;
3. Centraal in het plangebied (Molenweg tot Boxbergerweg) wordt een parkbos aangelegd;
4. Bestaande bebouwing, boomgroepen en andere waardevolle landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk gespaard en geïntegreerd. De boerderij 't Eikendal krijgt een prominente plek;
5. Er komen uitsluitend grote kavels vanaf 1.500 m², uit te geven aan particulieren. Hierbij is ruimte voor projectmatige bouw van meerdere landhuizen vanuit particulier opdrachtgeverschap; bovendien kan er voor enkele bijzonder grote kavels de mogelijkheid gecreëerd worden voor een landhuis, al dan niet, bestaande uit meerdere wooneenheden. Alle woningen zijn bestemd voor het topsegment;
6. De verhouding tussen uitgeefbaar en niet uitgeefbaar terrein bedraagt ca. 65% - 35%;
7. Houtwallen of hagen worden toegepast als begrenzing tussen de kavels en als begrenzing tussen de kavels en het openbaar gebied. Op de kavels worden bomen geplant, rekening houdende met bezonning en schaduw;
8. Op de Kieftenweg wordt geen ontsluiting ten behoeve van het autoverkeer gerealiseerd;
9. Kwaliteitssturing gebeurt door middel van instrumenten als beeldkwaliteitplan, kavelpaspoort en kavelprijsvraag. Er komt in één of andere vorm een beheerorganisatie ten behoeve van het beheer en onderhoud;
10. Afvoer regenwater geschiedt op een zo natuurlijk mogelijke wijze, gebruik makend van de natuurlijke gegevens van het gebied.

Het Eikendal wordt gefaseerd van west naar oost gerealiseerd. Het westelijk deel van het gebied, fase I, heeft de gemeente momenteel in eigendom. Deze situatie maakt het mogelijk om op korte termijn al een aanvang te maken met de voorbereidende werkzaamheden. De eerste fase van Het Eikendal zal in een aantal clusters worden uitgegeven. Dit heeft als voordeel dat de nieuwe bewoners al snel in een redelijk afgerond deel kunnen wonen. Met de uitgifte van kavels in fase II wordt begonnen als alle kavels van fase I zijn verkocht.



4.2 Programma

Het Eikendal beslaat een gebied van ongeveer 40 hectare waarvan ongeveer 25 hectare uitgeefbaar zal zijn. Het Eikendal fase I zal van zuidwest naar noordoost gerealiseerd worden. In Het Eikendal komen woningen in het topsegment in de woningmarkt.

In de eerste fase worden er circa 70 kavels op een netto uitgeefbaar gebied van 12 hectare gerealiseerd. Dit gedeelte wordt gedetailleerd in het bestemmingsplan bestemd. In de tweede fase worden er eveneens ca. 70 kavels gerealiseerd op de overige 17 hectare uitgeefbaar terrein. Voor de tweede fase bevat het bestemmingsplan een bestemming woondoeleinden met uitwerkingsplicht. Het bestemmingsplan zal eerst moeten worden uitgewerkt voordat deze fase kan worden gerealiseerd. De kavels variëren in grootte van minimaal 1.500 m² tot ruim 4.000 m². Hierbij ligt het accent op kavels tot 2.500 m².

In het gebied worden enkel solitaire woningen ontwikkeld met één uitzondering. De kavel van ruim 4.000 m² is gereserveerd voor een initiatief van een aantal gegadigden die met elkaar een ensemble aan woningen in één gebouw (hofwoningen) zullen realiseren.

4.3 Stedenbouwkundig ontwerp fase I

Fase I wordt gedetailleerd in het bestemmingsplan opgenomen. Voor fase I is er dan ook in samenwerking met het bureau West 8 een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit houdt in dat er naast de algemene uitgangspunten voor het gebied op kavelniveau (stedenbouwkundige) voorschriften worden gegeven waaraan een afzonderlijk perceel moet voldoen.

Parkbos

Vertrekpunt en inspiratie bij het ontwerp is de landschappelijke structuur van lanen, akkers en bestaande bossen. Centraal in Het Eikendal ligt het parkbos met een meer parkachtig karakter dan de bossen eromheen. Het parkbos vormt zowel een ecologische verbinding tussen Diepenveen en de verderop gelegen bossen, als een recreatieve route.

Bovendien vormt het parkbos een aantrekkelijk en voornaam adres voor de daaraan liggende woningen. Bij extreme neerslagsituaties zal het parkbos tevens een waterbergende functie hebben. Deze functie van het parkbos moet ook bij toekomstige ontwikkelingen in het gebied gegarandeerd blijven.



Wonen tussen de bomen

Lanen

De rand van Het Eikendal wordt gevormd door de bestaande lanen met de oude eiken. Ook het centrale parkbos krijgt een rand met lanen. Hiermee is Het Eikendal verankerd in zijn omgeving en zijn de entrees tot Het Eikendal en de (fiets)routes door het gebied weldadig groen.



Onderdeel van het landschappelijke netwerk

Door de wegen aan te sluiten op de bestaande wegen en door bomen te planten, ontstaat een robuust landschappelijk netwerk. De lanen hebben een continu profiel en liggen aan de rand van de buurt en langs het parkbos. Langs het parkbos krijgen de lanen een dusdanig verloop, dat de boerderij 't Eikendal op het kruispunt van meerdere zichtassen ligt. Daarnaast wordt een bijzondere rol toegekend aan een complex hofwoningen (vier à vijf eenheden). Dit gebouw, aan de overzijde van het parkbos, tegenover 't Eikendal, fungeert net als 't Eikendal als 'baken' en zorgt dat er grotere verbanden ontstaan. Door de zichtlijnen vanuit de omgeving bepaalt dit gebouw tevens de identiteit van de openbare ruimte.

Benutten van het landschap

Een deel van de woningen ligt aan en is gericht op het centrale parkbos. Deze woningen zijn compact en statig; dat wil zeggen twee of drie lagen hoog.

Een ander deel van de woningen ligt aan de rand van het bestaande bos aan de Kieftenweg. Deze woningen liggen in de nabijheid van de hoge bomen. In de luwte van het bos kunnen deze woningen een vrije, autonome vorm krijgen.

Door Het Eikendal slingeren enkele weggetjes met een wisselend profiel tussen de hagen op de erfgrens. Deze weggetjes komen uit op het parkbos en zijn gericht op / bieden zicht op markante bestaande en nieuwe woningen. Door het slingeren, wisselt het perspectief van de fietser en automobilist op de buurt steeds.

Ruime percelen

Tuinen

Kenmerkend voor het wonen in Het Eikendal is het genot van een grote tuin. In Het Eikendal worden grote kavels uitgegeven, waardoor een grote tuin ingericht kan worden rondom de woning. De woningen staan op enige afstand van de straat. De voortuin is deels open naar de straat. Een haag, bijvoorbeeld een beukenhaag, van 1 meter hoog geeft een groene en uniforme erfafscheiding naar de openbare ruimte, één of meerdere eiken in de voortuin benadrukken in de toekomst de beleving van het wonen in het bos.

Enkele grote kavels krijgen langs één zijde een houtwal. Deze tien meter brede strook is dicht beplant met eiken en inheemse beplanting (bijv. krentenstruiken). De houtwallen vormen coulissen tussen de kavels en dragen bij aan de beleving van wonen in het bos.

De woningen houden afstand van de kavelgrens en liggen asymmetrisch op de kavel. De relatie tussen binnen en buiten kan naar vier zijden verschillend worden vormgegeven. Buitenruimtes zijn: veranda, loggia of een aan de woning gelegen terras, balkon, dakterras, erker of serre.



Losse compositie van woningen

De kavels in Het Eikendal kennen een variatie in grootte en oriëntatie. Iedere kavel is uniek. Sommige kavels zijn min of meer rechthoekig, de meeste lopen schuin toe of hebben een gekromde zijde, waardoor een interessant perspectief ontstaat in de tuinen. De situering van de villa op de kavel en de indeling van de woning benutten de speciale eigenschappen van de kavels. In tegenstelling tot de blokvormige verkaveling van de aanliggende buurten ontstaat een lossere, speelse compositie van woningen. Niet een schaakbordpatroon waarin alle woningen op gelijke afstand van elkaar geordend zijn, maar een zeer afwisselend, speels beeld van woningen in het groen.

De kavels van het Eikendal worden als vrije kavels op de markt gebracht. Kavels en woningen in dit hoge marktsegment eisen een mate van vrijheid in vormgeving en materialisering.

Oudere, gerenommeerde villaparken leren echter, dat een zekere eenheid in het openbaar gebied, in de kavelscheiding, in beplanting en ook in de architectuur de waardigheid van de buurt en daarmee van de individuele woningen ten goede komt. Daarom wordt een aantal principes beschreven voor de architectuur. De woningen aan het parkbos en aan Molenweg krijgen strengere randvoorwaarden dan woningen aan de bosrand Kieftenweg of verborgen tussen andere kavels. Cruciale kavels bij de entrees van Het Eikendal of op markante plaatsen in het plan worden benoemd als zogenaemde Berlagekavels.

Beeldkwaliteit

Voor de nagestreefde beeldkwaliteit in het plangebied is in samenwerking met het bureau West 8 een beeldkwaliteitplan opgesteld. De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen welstandscriteria zullen als toetsingscriteria bij de beoordeling van bouwplannen en verdere ruimtelijke inrichting fungeren.

Uitgangspunten

Voor de architectuur van de woningen geldt een aantal uitgangspunten dat bijdraagt aan de samenhang van de buurt en aan het behoud van de landschappelijke kenmerken die in Het Eikendal worden nagestreefd.

De uitgangspunten zijn toegespitst op de plaats van de woning in het plan. De uitgangspunten voor woningen aan het parkbos en de Molenweg/Schuurmansweg zijn èn enigszins anders èn strikter dan de uitgangspunten voor de woningen in de luwte van het villabos. Voor de speciale Berlagekavels worden specifieke architectuurvoorstellen gedaan. Alle kavels krijgen een zogenoemd kavelpaspoort met maatvoering, maximaal bouwvlak en architectuurrichtingen en groen op de kavels.

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn:

- bomen op de kavels;
- erfafscheiding met een haag;
- de entree van de kavel;
- een vastgelegd maximaal bouwoppervlak;
- eenvoudig volume van de woning;
- duurzaam materiaalgebruik;
- bos/natuur/bomen als thema voor de architectuur;
- ontworpen entree van woning en kavel;
- ontworpen buitenruimte;
- parkeren op eigen terrein;

Voor een uitvoerige beschrijving van deze uitgangspunten wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan 'Het Eikendal'

Infrastructuur

Verkeersstructuur

Behalve de Randerstraat – 60 km/uur - en de Boxbergerweg –50 km/uur- worden de wegen opgenomen en vormgegeven in een inrichtingsplan als zijnde 30km/uur-zone. Inrichting van het gebied, inclusief aansluitingen op de bestaande 30 km/uur zone, is zodanig dat een snelheid van 30 km/uur als logisch overkomt. Binnen het plangebied is dan ook sprake van gelijkwaardige kruispunten. Aansluitingen met wegen van hogere orde, Randerstraat en Boxbergerweg, worden voorzien van snelheidsremmende maatregelen. Hierbij zal rekening worden gehouden met een voorrangssituatie, waarbij bestuurders op de Randerstraat en Boxbergerweg voorrang hebben op bestuurders uit het plangebied.

Wegprofielen gemengd verkeer

Binnen het plangebied is sprake van een informele weginrichting. De breedte van de rijbaan zal hierop afgestemd zijn. Voor het gebied zal het 30 km – regime gelden en als zodanig worden ingericht. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, met minimaal twee parkeerplaatsen. In Het Eikendal wordt een fietsnetwerk gerealiseerd.

4.4 Stedenbouwkundige opzet fase II

Voor fase II geldt dat alle stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals door de gemeenteraad op 24 februari 2003 zijn vastgesteld onverkort van toepassing zijn. Er zal derhalve worden aangesloten bij de realisatie van fase I. In de voorschriften van het bestemmingsplan is dit nader in de uitwerkingsregels voor de uit te werken woonbestemming vertaald en wordt aangegeven waar de (bouw)voorschriften van het uitwerkingsplan minimaal aan moeten voldoen. Uit de bestemmingsplankaart blijkt verder de hoofdstructuur van het plangebied fase II. Door middel van hoofdelementen voor onder andere de ontsluiting is de structuur kenbaar gemaakt. Het centrale parkbos wordt naar het oosten doorgetrokken. Verder zijn de waardevolle landschappelijke elementen, zoals bestaand bos, expliciet als zodanig bestemd.

4.5 Sociale paragraaf

Gelet op het bijzondere karakter van het Eikendal:

- I. woningen in het topsegment van de woningmarkt;
 - II. alleen ontwikkelen van solitaire woningen met daarop één uitzondering (hofwoningen);
 - III. de omvang van het eikendal (ca. 140 woningen).
- wordt er in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met (bijzondere) voorzieningen als scholen, wijkcentra en dergelijke.

Belangrijk is dat het Eikendal voor zover mogelijk sociaal veilig is. Het gebied wordt ingericht en bebouwd volgens het politiekeurmerk Veilig wonen.

5 Milieu aspecten

5.1 Ecologie/natuurwaarden

Regelgeving/beleid

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. In Nederland zijn 79 gebieden aangewezen als speciale beschermingszone, dat wil zeggen gebieden die een ecologische samenhang vertonen waardoor ze zijn te begrenzen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Flora- en Faunawet.

De Habitatrichtlijn heeft tot doel het waarborgen van de biologische diversiteit door de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn maakt ook onderscheid tussen bescherming van gebieden en voor soorten.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt een dergelijk gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Belangrijk in dit verband is ook of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Natuurwaarden Het Eikendal

In het kader van de natuurwetgeving is het van belang om vooraf duidelijkheid te hebben over de huidige natuurwaarden in het plangebied en hoe deze door de ontwikkelingen worden beïnvloed. In hoofdstuk 3 is al aangegeven dat de huidige natuurwaarden binnen het plangebied redelijk zijn te noemen. Er is een behoorlijke soortenrijkdom aan planten, zoogdieren, amfibieën, vlinders, libellen en vogels. De wettelijke natuurbeschermingskaders die voor het plangebied gelden zijn de flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Om de effecten op de huidige natuurwaarden in beeld te brengen heeft de gemeente onderzoek gedaan en aan het bureau Grontmij Advies & Techniek BV opdracht gegeven een natuurtoets uit te voeren. Er is een onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden op de woningbouwlocatie en de gevolgen van de bouw voor de eventueel aanwezige beschermde soorten in het kader van de flora en fauna (rapport Grontmij nr. 11/99011397, Zwolle, 6 mei 2004).

Uit het rapport blijkt dat er een aantal beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied is aangetroffen. De realisatie van Het Eikendal zal een negatief effect hebben op een aantal plantensoorten en op de algemeen voorkomende zoogdiersoorten en amfibieën. Deze effecten zijn beperkt en verschillende mitigerende maatregelen zijn verwerkt bij de planontwikkeling. Centraal in het plangebied wordt bijvoorbeeld een parkbos aangelegd.

Door de recente wetswijziging van de Flora- en Faunawet op 23 februari 2005 hoeft voor vrijwel geen enkele van de aangetroffen soorten een ontheffing te worden aangevraagd. De eekhoorn was de enige aangetroffen soort waarvoor dit nog noodzakelijk zou zijn.

Naar aanleiding van de aanvraag voor een ontheffing, gebaseerd op de aangetroffen eekhoorn, had het ministerie van LNV nog een aantal vragen. Naar aanleiding van deze vragen heeft Oranjewoud aanvullend onderzoek in het plangebied gedaan (Natuurwaardenonderzoek Eikendal, Oranjewoud, 28 september 2006 nr. 14584-165299). In het onderzoek is de ecologische inventarisatie nog eens overgedaan en conclusie van Oranjewoud is dat een ontheffing niet nodig is. Ook voor de eekhoorn wordt geen verstoring verwacht, omdat de naaldbomen waarin ze zitten, blijven staan. De ontheffingsaanvraag is derhalve ook ingetrokken.

LNV had echter nog vragen over de constatering dat er in het plangebied waarschijnlijk diverse soorten uilen en spechten voorkwamen. Hiernaar is in januari 2007 inderdaad door Oranjewoud (projectnr. 165299, 25 januari 2007, zie bijlage bij het bestemmingsplan) aanvullend onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat de zeer groene parkachtige omgeving van Het Eikendal zeer geschikt is als leefgebied voor de aangetroffen Groene- en Grote bonte specht. De omstandigheden voor deze soorten zal er naar verwachting op vooruit gaan. Door de bestaande grote, oude bomen in het plangebied te behouden blijven eveneens de broedgelegenheden behouden. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en Faunawet is voor deze soort dan ook niet nodig.

De in het plangebied aangetroffen uilen (kerkuil, steenuil, ransuil) ondervinden naar verwachting wel hinder van de ontwikkeling van Het Eikendal, maar pas bij de ontwikkeling van fase 2. Voorafgaand aan de ontwikkeling van fase 2 zullen mitigerende maatregelen worden genomen (plaatsen van minimaal 2 nestkasten voor de kerkuil en het plaatsen van een aantal nestkasten in bomen voor de steenuil). Hiermee wordt de gunstige staat van instandhouding van de uilen gegarandeerd. Deze maatregelen zullen in een vroegtijdig stadium worden genomen zodat ecologische schade wordt voorkomen. Het is dan ook niet noodzakelijk om een ontheffing van de flora- en fauna wet aan te vragen.

Uit de diverse onderzoeksresultaten blijkt, dat met in achtneming van de zorgplicht en het uitvoeren van de beschreven mitigerende maatregelen er geen sprake is van ecologische schade door ontwikkeling van Het Eikendal.

5.2 Natuurcompensatie

Het Eikendal ligt binnen een gebied van het streekplan waarvoor een compensatiebeginsel van toepassing is. Specifiek geldt de compensatieplicht voor de volgende aspecten: landschap, natuur/ecologie, bos. Omdat er geen bos verloren gaat in het gebied, sterker nog: door de aanleg van het parkbos komt er een groot aantal bomen bij, is er geen compensatie voor bos noodzakelijk.

De realisatie van Het Eikendal gaat ten koste van (een groot deel van) de openheid van het gebied. Ter compensatie hiervan wordt met zichtlijnen en doorkijken in het gebied een zekere openheid gerealiseerd.

De inrichting van Het Eikendal wordt goed ingepast in de omgeving op verschillende schaalniveaus. Een parkachtige invulling alleen is niet voldoende; aansluiting is gezocht bij een monumentale sfeer van lanen en besloten bospercelen afgewisseld met open gebieden. Het spreekt voor zich dat de uiteindelijke verkaveling past binnen de structuur van heel Diepenveen.

Bij de realisatie van Het Eikendal wordt enerzijds de bestaande structuur gespaard, de landgoederensfeer zoveel mogelijk gehandhaafd, terwijl er anderzijds op de locatie zelf een structuur aan het gebied wordt toegevoegd. Vanwege de weinige landschappelijke aanleidingen die het gebied zelf geeft, moeten de aanleidingen die er wel zijn zoveel mogelijk benut worden. Hieronder vallen de kleine boscomplexen, de hoogteverschillen, de verschillen in vochtigheid/waterstand en de boerderij " 't Eikendal".

De bosachtige sfeer van de omgeving dient als inspiratie; grote groene eenheden trekken als het ware het landschap naar binnen en zorgen voor aansluiting van het gebied bij de omgeving.

Speciale aandacht vragen de randen van het gebied. Drie randen worden gevormd door lanen die duidelijke grenzen vormen. De bestaande lanen mogen niet aangetast raken door de woningen te dicht op de randen te plaatsen. Voldoende afstand houden tussen woningen en bestaande lanen, rekening houdend met de uiteindelijke kroonprojectie van de bomen.

5.3 Bodemkwaliteit

Plangebied Het Eikendal fase I

Vrijwel het gehele gebied van fase I is eind 1999 onderzocht. Ter plaatse van de boerderij 't Eikendal zijn achter het woonhuis organoleptisch zwakke tot sterke puinbijmengingen aangetroffen, die kunnen duiden op de aanwezigheid van een puinstort.

Verder zijn organoleptisch geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond zijn chemisch-analytisch geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. Ook in het grondwater zijn na herbemonstering en- analyse van het grondwater uit de betreffende peilbuizen geen noemenswaardige verontreinigingen meer aangetroffen. Zowel in de grond als ook in het grondwater zijn alleen de streefwaarden overschreden van enkele geanalyseerde parameters. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Eind 2006 heeft Tauw BV onderzoek gedaan naar de eventuele puinstort achter Schuurmansweg 1, Boerderij 't Eikendal. (Tauw BV, 6 december 2006, projectnummer R001-4432490.) Op de locatie is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de bovengrond zijn zwakke tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen en matige bijmengingen met stenen.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink en/of PAK aangetoond. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan nikkel (ook na herbemonstering) aangetoond en zijn licht verhoogde gehalten aan chroom, koper en minerale olie aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Het aangetoonde gehalte aan nikkel is naar verwachting van nature aanwezig. Formeel dient, op basis van het aangetoonde gehalte aan nikkel in het grondwater, een nader onderzoek naar de ernst en omvang te worden uitgevoerd. Voor zover bekend hebben op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten plaatsgevonden. Vanwege de mogelijke natuurlijke oorsprong wordt nader onderzoek in dit stadium niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken bestaan er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen bezwaren voor de huidige en toekomstige bestemming.

Voorafgaand aan nieuwbouw en uitgifte van percelen wordt een nieuw actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. De peilbuis waar het verhoogd gehalte aan nikkel is aangetoond zal tijdens dit onderzoek nogmaals worden herbemonsterd en geanalyseerd op nikkel. Mogelijk dient op basis van deze resultaten een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de ernst en omvang. De resultaten kunnen leiden tot het treffen van (aanvullende) maatregelen bij grondwateronttrekking en -lozing in de directe omgeving.

Plangebied Eikendal fase II

In het gebied van fase II is op twee percelen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de beide onderzoeken zijn organoleptisch geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In de boven-, ondergrond en het grondwater zijn chemisch-analytisch geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. Zowel in de grond als ook in het grondwater zijn alleen de streefwaarden overschreden van enkele geanalyseerde parameters. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater zoals blijkt uit het historisch onderzoek vormt geen belemmering voor de huidige en toekomstige bestemming(en). Wel zal voorafgaand aan de uitgifte van en nieuwbouw op de percelen nog een (actueel) verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.4 Geluid en Verkeersintensiteiten

Naar aanleiding van de rapportage "Onderzoek naar wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit Eikendal", rapportnummer DVT247/Cps/1266, datum 14 juni 2005, opgesteld door bureau Goudappel te Deventer kan het volgende worden geconstateerd: In het rapport wordt verslag gedaan naar het onderzoek naar wegverkeerslawaai en de luchtkwaliteit ten behoeve van de realisatie van de woonwijk Eikendal. De berekeningen zijn gebaseerd op de verkeersmilieukaart (VMK) voor Deventer en zijn uitgevoerd voor het prognosejaar 2020.

De resultaten voor de verkeerslawaai berekening zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel met geluidsbelastingen verkeerslawaai

	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
Randerstraat	16 m	5 m	0 m
Boxbergerweg	14 m	4 m	0 m
Molenweg (tussen Kieftenweg en Schuurmansweg)	14 m	4 m	0 m
Schuurmansweg	5 m	0 m	0 m

Geluidsbelastingen zijn gereduceerd met 5 dB(A) ex art 103 Wgh

Indien het noodzakelijk is om woningen binnen de 50 dB(A)-contour te bouwen, zal moeten worden aangetoond dat de geluidsbelasting die de nieuw te bouwen woningen ondervinden voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Wanneer maatregelen, gericht op het terugdringen van de geluidsbelasting, niet of in onvoldoende mate toepasbaar zijn, kunnen hogere grenswaarden voor de geluidsbelasting worden vastgesteld.

Binnen Het Eikendal worden geen nieuw te bouwen woningen binnen de 50 dB(A) contour opgericht.

5.5 Luchtkwaliteit

Naar aanleiding van de rapportage "Onderzoek naar wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit Eikendal", rapportnummer DVT247/Cps/1266, datum 14 juni 2005, opgesteld door bureau Goudappel te Deventer. Dit onderzoek is echter opgesteld net voor de inwerkingtreding van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en daardoor nog geschreven vanuit het inmiddels verouderde Besluit luchtkwaliteit 2001. Daarom is door de afdeling Milieu een nieuw onderzoek uitgevoerd op basis van de gegevens in de verkeersmilieukaart (VMK) voor Deventer voor zowel de situatie 2005 als 2010 en 2017. Hierin is de realisatie van Het Eikendal al meegenomen. De gegevens uit de VMK zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) geeft aan dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de gestelde grenswaarden in acht dienen te nemen. Het gaat hierbij onder andere over de bevoegdheid op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de wet milieubeheer. De gemeente dient te beoordelen of medewerking aan het ruimtelijk plan nadelige gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Is dit het geval dan dient nagegaan te worden of de normstelling in acht genomen wordt en bij overschrijding van de normen zodanig maatregelen worden genomen dat de overschrijdingen worden weggenomen of in elk geval beperkt.

De luchtkwaliteit in de Verkeersmilieukaart Deventer is berekend op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2005, 2010 en 2017, de emissieparameters en achtergrondprognoses voor 2004 en 2010 zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden zoals die nu en vanaf 2010 gelden. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit richt zich voornamelijk op de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de berekeningen zijn tevens de concentraties van benzeen (C₆H₆), koolmonoxide (CO) en zwaveldioxide (SO₂) bepaald. Omdat in Nederland momenteel alleen in uitzonderingssituaties overschrijdingen van grenswaarden voor deze stoffen voorkomen zijn deze verder buiten beschouwing gelaten.

De resultaten van de berekeningen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

tabel resultaten luchtkwaliteit	Jaargemiddelde concentratie van de component, in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		
	NO ₂ (norm is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)	PM ₁₀ (norm is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)	Aantal malen overschrijding grenswaarde 24 uurs- gemiddelde PM ₁₀ (norm is 35 maal per jaar)
Wegvak			
Molenweg 2005	19,4	27,0	28
Molenweg 2010	19,5	24,5	15
Molenweg 2017	18,7	23,8	11
Randerstraat 2005	23,5	28,2	34
Randerstraat 2010	21,3	25,1	18
Randerstraat 2017	19,9	24,4	14
Boxbergerweg 2005	22,7	27,3	33
Boxbergerweg 2010	20,9	25,0	17
Boxbergerweg 2017	19,6	24,3	13
Schuurmansweg 2005	19,5	27,1	29
Schuurmansweg 2010	19,8	24,6	15
Schuurmansweg 2017	19,1	24,0	12

In geen van deze situaties wordt enige grenswaarde zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005, overschreden. Daarmee wordt voldaan aan de normen ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

5.6

Bedrijven en milieuzonering

De inventarisatie van bedrijven in het plangebied is ontleend aan het bedrijvenbestand van de afdeling Milieu van de gemeente Deventer en de milieudossiers per bedrijf, waarin onder meer de milieuvergunningen zijn opgenomen. De afstandsnormen die in acht genomen moeten worden om milieuhinder te voorkomen, zijn overgenomen uit de Milieureeks nr. 9 getiteld 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en/of vigerende milieuwetgeving. De in het plangebied aanwezige bedrijven moeten voldoen aan de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer.

Uit een inventarisatie uit het gemeentelijke bedrijvenbestand blijkt een viertal bedrijven relevant:

adres	soort bedrijf	hinderafstand	locatie
Randerstraat 31a	rundveehouderij	100m	Buiten plangebied
Randerstraat 34a	manege	100m	Binnen plangebied
Schuurmansweg 20a	sportcomplex	50m	Buiten plangebied
Boxbergerweg 103a	bouwbedrijf	50m	Binnen plangebied

Het bouwbedrijf aan de Boxbergerweg 103a zal op korte termijn, in ieder geval voor de vaststelling van het bestemmingsplan, zijn activiteiten staken. Hierdoor is deze locatie bestemd voor woondoeleinden, aansluitend bij de nieuwe functie van Het Eikendal.

Om de planologische aanvaardbaarheid van stankgevoelige objecten (o.a. woningen) in de omgeving van veehouderijen te beoordelen was de zogenaamde 'omgekeerde werking' uit de brochure hinderwet en veehouderij 1985 en de Richtlijn Veehouderij en stankhinder 1996 het instrument. Door de inwerkingtreding van het Reconstructieplan, november 2004, geldt

met betrekking tot de stankwetgeving de Wet stankemissie veehouderijen in landbouw-ontwikkelings- en verwevingsgebieden, 16-5-2002, (werktitel = Wet stankemissie veehouderijen Wsv) en bijbehorende regeling. Deze Wet bevat niet expliciet het instrument 'omgekeerde werking', maar het lijkt wel gerechtvaardigd dat de systematiek uit de richtlijn 96 nog wel wordt gehanteerd.

Voorheen waren in de brochure Hinderwet en veehouderij 1985 en de Richtlijn Veehouderij en stankhinder 1996 geen omrekeningsfactoren vastgesteld voor o.a. het houden van paarden en een aantal rundveesoorten. Ook in de nieuwe stankwet is dit niet het geval. In plaats daarvan zijn vaste afstanden opgenomen per omgevingscategorie. Met inachtneming van bijlage II van de Wsv zal voor een cat. I en II omgeving 100 meter in acht genomen moeten worden.

Nu er reeds binnen 50 meter van de manege een woning aanwezig is, die de mogelijkheden voor uitbreiding en verandering van de manege in de huidige situatie reeds beperkt, is het geoorloofd om de 100 meter vanuit het emissiepunt van de manege te rekenen. De emissiepunten liggen op de rand van de manege en schuur (ruimte tussen muur en golfplaten dak). Deze hindercirkel is op de plankaart opgenomen. Zolang de manege in bedrijf is mogen geen nieuwe woningen binnen de hindercirkel gebouwd worden, tenzij wordt aangetoond dat de nieuwe woningen geen hinder van de manege zullen ondervinden.

5.7

Externe veiligheid en Belemmeringen

Externe veiligheid

In en rond het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die met in achtneming van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), een significante invloed hebben op de veiligheid in de toekomstige woonomgeving. Het plangebied ligt niet binnen de in acht te nemen invloedsstraal van 200 m van een vastgestelde wegroute gevaarlijke stoffen. Het spoortracé Deventer-Zwolle is op een afstand van 900 m gelegen. Dit tracé kan buiten beschouwing worden gelaten, omdat Prorail in haar vervoersprognose voor dit baanvak, het vervoer van gevaarlijke stoffen, op nul heeft gesteld.

Belemmeringen

Hoogspanningsleiding

Over het plangebied Het Eikendal loopt een hoogspanningsleiding. Bij de situering van woningen in de nabijheid van deze leiding dient rekening gehouden te worden met electro magnetische stralingsrisico's. De referentiewaarde van 0,4 μ T wordt momenteel door het ministerie VROM opgenomen in haar beleid voor ruimtelijke ordening. Dit beleid richt zich vooral op nieuwe situaties, te weten nieuwe bestemmingsplannen dan wel wijzigingen in bestaande, en de bouw van nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen. VROM acht de zonering als de meest effectieve manier om dat beleid te realiseren.

In opdracht van de gemeente Deventer is het magnetische veldprofiel door het bureau Petersburg Consultants B.V. berekend nabij de 110 kVhoogspanningsleiding Harculo-Olst-Platvoet (rapport 'Ontwikkeling bouwplan Het Eikendal, berekening van magnetische velden nabij de 110 kV-hoogspanningslijn Harculo- Platvoet, d.d. 26-04-05, nr. Ge050100-R01 Aro).

De zonebreedtes bedragen 34 en 44 meter uit het midden van de hoogspanningslijn, voor respectievelijk dicht bij de mast en in het midden van de doorhang. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vertaald naar een bepaalde zonering langs deze hoogspanningsleiding. Binnen deze zone zijn geen woongebouwen toegelaten. Deze zonering is daarom ook op de plankaart van het bestemmingsplan als zodanig aangegeven en het bouwverbod als zodanig in de voorschriften vertaald.

Gastransportleiding

Langs de Molenweg, grenzend aan de westkant van het gebied, ligt een gastransportleiding.

Voor aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is de richtlijn van het Ministerie van VROM, getiteld: "zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen" onder kenmerk DGMH/B nr. 0104004 van 26 november 1984 van toepassing. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeheten toetsingsafstand te realiseren. Voor de onderhavige gastransportleiding dient in beginsel een minimale afstand van 20 meter in acht te worden gehouden ten opzichte van bebouwing. De gasleiding in Het Eikendal ligt op minimaal 20 meter van de te bouwen woningen.

Watertransportleidingen

In het gebied voor de tweede fase van Het Eikendal liggen in de noordoosthoek vijf watertransportleidingen. Deze zijn van dusdanig belang dat deze een beschermingszone van 5 meter uit het hard van de leiding behoeven. Binnen deze zone mag alleen met toestemming van het waterbedrijf gebouwd worden, en zijn graafwerkzaamheden e.d. alleen na afgifte van een aanlegvergunning mogelijk. Voor de uitwerking van Het Eikendal fase II zal bekeken worden of de verlegging van de leidingen noodzakelijk zal zijn. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan voor fase II zal hier rekening mee worden gehouden.

5.8

Duurzaamheid

Uit het gemeentelijk Milieubeleidsplan 2003-2008 en de Nota Wonen van januari 2002 komt een aantal te nemen maatregelen met betrekking tot duurzaamheidsaspecten. Kopers worden geïnformeerd over de mogelijkheden van duurzame nieuwbouw en worden gestimuleerd te kiezen voor duurzame maatregelen bij de bouw van de woning.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp van Het Eikendal is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (voorjaar 1999). Er is een keuze gemaakt uit de desbetreffende duurzaamheidsthema's: 'water', 'natuur en ecologie', 'verkeer', 'leefbaarheid' en 'energie'. Niet ieder thema en elke maatregel zijn van toepassing op Het Eikendal. De keuze is bepaald door het gewenste karakter van het plan. De voor Het Eikendal relevante maatregelen zijn ontleend aan 3 duurzaamheidsthema's.

1. Water

Het thema 'Water' is een belangrijk speerpunt bij de duurzame ontwikkeling van Het Eikendal. In de huidige situatie kennen bepaalde delen van het plangebied een hoge grondwaterstand. De opgave is erop gericht om toekomstig wateroverlast in het woongebied te voorkomen, zonder op voorhand uit te gaan van bijvoorbeeld integrale ophoging. De bestaande kwaliteiten van het water kunnen aanleiding zijn voor de uiteindelijke planopzet. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw worden diverse maatregelen beschreven die hierbij kunnen worden ingezet. Het gaat daarbij om maatregelen op het gebied van integraal waterbeheer, peilbeheer, afkoppelen verhard oppervlak, minimaliseren verharding, infiltratie, regenwaterretentie en vertraagde afvoer, zuivering in het plangebied en huishoudelijk water. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar paragraaf 5.9 'Waterparagraaf'.

2. Natuur en ecologie

Naast het thema 'Water', is het thema 'Natuur en ecologie' een tweede speerpunt voor een duurzame ontwikkeling van Het Eikendal. De maatregelen die in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw bij dit thema worden genoemd zijn niet allemaal van toepassing. Een aantal maatregelen is van toepassing bij de verdere planuitwerking: de nieuwe ecologische verbindingen (o.a. centraal parkbos) en de realisatie/ behoud van natuurvriendelijke oevers.

Specifiek wordt in Het Eikendal bos toegevoegd aan het gebied, wordt er een vleermuizenberg gerealiseerd en enkele nestkasten voor uilen opgehangen. Op deze wijze wordt er voor deze beschermde diersoorten op grond van de Flora- en faunawet een verblijfplaats gecreëerd. Momenteel biedt het plangebied hier geen voorzieningen voor.

3. Sociale Veiligheid /Leefbaarheid

Een belangrijk duurzaamheidsaspect is de sociale veiligheid. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de sociale veiligheid en wat daarover in het politiekeurmerk wordt gezegd. Bij de sociale veiligheid gaat het erom dat de omstandigheden in en om het centrale parkbos, en in de lanen zodanig zijn, dat mensen zich daar veilig voelen en daar ook daadwerkelijk veilig kunnen vertoeven, ook in het donker. Dit betreft met name, de zichtbaarheid van en vanuit aangrenzende woningbouw, overzichtelijkheid van de ruimte waarin men zich bevindt, aanwezigheid van andere mensen, uitwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid en duidelijkheid van langzaamverkeersroutes. Het nog op te stellen verlichtingsplan zal, zoveel als mogelijk is, tegemoet komen aan het gewenste gevoel van veiligheid. Behalve over sociale veiligheid bij de inrichting van het openbaar gebied gaat het politiekeurmerk ook over de gewenste woninggebonden inbraakpreventie.

Ook een goede bereikbaarheid van het gebied voor hulpdiensten is een noodzaak voor leefbaarheid en veiligheid. Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat dit voldoet aan eisen van de brandweer, zoals opgenomen in de 'Algemene richtlijnen bereikbaarheid en bluswatervoorziening', als mede aan eisen van andere hulpverleningsdiensten.

5.9 Waterparagraaf

5.9.1 *Beleid*

Rijksbeleid

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

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De watertoets heeft als doel 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.

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+

In het 'Waterhuishoudingsplan 2000+' wordt gesteld dat één van de uitgangspunten bij de opzet van nieuwbouwplannen het ordenend principe van water is. Dit betekent dat bij de locatiekeuze en bij de inrichting van stedelijke ontwikkelingen wateraspecten mede richtinggevend zijn. De volgende algemene uitgangspunten zijn hierbij van belang:

- regenwater niet meer afvoeren via de riolering en zuiveren, maar bijvoorbeeld infiltreren in de bodem of via een bodempassage afvoeren naar bestaande of daarvoor aan te leggen bergingsvijvers;
- het vertragen van de afvoer;
- het zo min mogelijk beïnvloeden van de grondwaterstand;
- uitspoeling van schadelijke stoffen naar het water voorkomen;
- het kiezen van een 'watervriendelijke' locatie.

Gesteld wordt, dat afkoppeling van schoon water standaard is voor nieuwbouw, tenzij zwaarwegende waterhuishoudkundige belangen zich daartegen verzetten. Bij het afkoppelen moet worden gelet op de milieuhygiënische consequenties, zoals het belasten van de bodem met stoffen. Daarom moet er zo min mogelijk vuil aan het regenwater worden toegevoegd.

Beleid waterschap Groot Salland

Het beleid van het waterschap Groot Salland is vastgelegd in het Waterbeheersplan 2002-2005 "Kijk op water". In het waterbeheersplan is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen aangegeven dat het waterschap bij het maken van plannen voor de inrichting van het stedelijk en landelijk gebied aangeeft waar, vanuit het watersysteem bekeken, het beste kan worden gebouwd, landbouw het beste kan plaatsvinden en waar natuur die afhankelijk is van (grond)water zich het beste kan ontwikkelen. Wanneer de provincie en/of gemeenten toch besluiten om ergens te bouwen waar dat vanuit het watersysteem minder gunstig is, geeft het waterschap aan welke extra maatregelen moeten worden genomen en wat de extra kosten daarvan zijn. Om inzicht te geven in de beperkingen die vanuit het watersysteem aan functies worden opgelegd, is aan het waterbeheersplan een watervisiekaart toegevoegd.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om 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 met landelijke afvoer.

5.9.2

Waterbeheer in het plangebied

Het aspect 'water' speelt bij de inrichting van Het Eikendal een belangrijke rol. De locatie is deels gelegen in een nat gebied waardoor het aspect water een grote invloed heeft. Over de waterhuishouding is met het Waterschap Groot Salland (WGS) uitvoerig overleg gevoerd.

Volgens de Stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water moet voor het verlies aan waterberging in het gebied Het Eikendal compensatie plaatsvinden. Het centrale parkbos en de watergang langs de Kieftenweg en Molenweg hebben hierin een belangrijke functie. De berging wordt op deze locaties gecompenseerd. In fase 1 wordt 24.000 m³ berging gecompenseerd in de genoemde locaties. In fase 2 wordt de resterende 8.000 m³ gecompenseerd in een nader te bepalen locatie en uitwerking. Om de woningbouw mogelijk te maken worden de kavels opgehoogd om voldoende drooglegging te kunnen realiseren en daarmee de kavels geschikt te maken voor woningbouw.

Vuilwater

De kern Diepenveen is voorzien van een gemengd rioolstelsel. In het plangebied wordt een vuilwaterstelsel gerealiseerd, waarbij als uitgangspunt geldt dat de vuiluitworp op de Zandwetering van het gemengde stelsel en het dwa-stelsel samen niet mag toenemen.

Het afvalwater uit het plangebied wordt deels geloosd op het vrijvervalsysteem van Diepenveen via een nieuw te bouwen gemeentelijk rioolgemaal. Daarnaast wordt het overige deel van het afvalwater direct geloosd onder vrijverval op het gemengde rioolstelsel van Diepenveen. Beide lozingen komen uit op de kruising van de Schuurmansweg en de Molenweg.

Om aan de afnameverplichting te voldoen zal het waterschap de pompovercapaciteit van het hoofdrioolgemaal Zandwetering te Diepenveen verhogen. Hierbij wordt in een overstort situatie de extra lozing van het Eikendal ondervangen.

Hemelwater

De opzet van de hemelwaterafvoer is infiltreren, dan bergen en vervolgens pas afvoeren op het oppervlaktewater door middel van een bodempassage met landelijke afvoer. Dit betekent dat er bij de verdere uitwerking van het plan aandacht moet zijn voor infiltratie c.q. berging. De infiltratie moet in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor het onderhavige plangebied geldt dat het afkomende hemelwater van alle verharde oppervlakken (zowel dak-, weg- als terreinverhardingen) zo mogelijk in de grond geïnfiltreerd wordt. Omdat het te infiltreren water schoon moet zijn mogen geen uitlogende materialen (zoals zink en koper) voor de verharde oppervlakken worden gebruikt. Het hemelwater van openbare wegen wordt door middel van infiltratievoorzieningen zoals bijvoorbeeld infiltratieriolering of infiltratievelden in het middengroen geïnfiltreerd.

Zoals voorgaand aangegeven moet het regenwater (daken en terreinverhardingen) van de kavel zoveel mogelijk op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Onder normale meteorologische omstandigheden kan in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocaties het hemelwater, afkomstig van de toekomstige nieuwbouw, geborgen worden en infiltreren. De inhoud van de infiltratie voorziening kan worden bepaald op 10 mm per m² aansluiting dakoppervlak. Alle buien tot 10 mm worden dan volledig geïnfiltreerd in de bodem. Tijdens en na hevige en/of langdurige neerslag of bij hoge grondwaterstand kan mogelijk niet alle hemelwater worden geïnfiltreerd. Vanwege de relatieve ondiepe gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), is toepassing van een overstort noodzakelijk. Er wordt eveneens 10 mm direct in de bodem geïnfiltreerd, terwijl het overige water via deze overstort uitmondt op de gemeentelijke regenwaterafvoer die afvoert op de retentievoorziening in het middengroen. De retentievoorziening voert via een bodempassage af op de watergangen langs de Molenweg en Kieftenweg.

In het onderzoek naar de waterhuishouding in het Eikendal, Deventer (waterschap Groot Salland april 2004) is op basis van de bodemkundige kaart en grondwaterstanden aangenomen dat de infiltratie bij voldoende ontwatering mogelijk is en dat de grond van het plangebied matig doorlatend is.

Ter plaatse wordt een infiltratieonderzoek verricht. Het infiltratieonderzoek wordt uitgevoerd ter onderbouwing van de mogelijkheden van afkoppelen en het infiltreren van regenwater en het bepalen van de infiltratievoorziening.

Grondwater

Wat betreft de grondwatersituatie in het plangebied kan worden gesteld dat het grondwater zich gemiddeld op 0,80 tot 1,20 m –mv bevindt. In extreme situaties kan dit tot 0 worden gereduceerd, dit heeft tot gevolg dat er gedurende langere of kortere periodes water op het maaiveld blijft staan.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied bevindt zich tussen NAP. +4,00 en 4,20 m. In het overige deel van het plangebied ligt de GHG rond ca. NAP +3,80 m.

De overheersende stromingsrichting in het eerste watervoerende pakket is westelijk gericht. In het algemeen kan worden gesteld dat de lokale grondwaterstromingsrichting van het freatisch grondwater kan worden beïnvloed door de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur (riolering, gedempte sloten e.d.), grondwateronttrekkingen en waterlopen.

Oppervlakte water / Kwaliteitswater

In het Provinciaal Waterhuishoudingsplan is een aantal gebieden met (potentiële) natte natuurwaarden aangeduid als kwaliteitswater. In deze gebieden is het streefbeeld van het water richtinggevend voor de ontwikkelingen. De doelstelling is een zo natuurlijk mogelijk waterhuishoudkundig watersysteem, afgestemd op aanwezige dan wel te ontwikkelen hoge natuurwaarden.

Het plangebied Het Eikendal is in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan aangewezen als kwaliteitswater. Het waterschap is verantwoordelijk voor het bereiken van een water(bodem)kwaliteit en een aquatisch ecosysteem met verdergaande doelstellingen. Dit betekent dat er hogere eisen aan de kwaliteit en de inrichting van de watergang worden gesteld dan bij een watergang met een basiskwaliteitsdoelstelling.

De realisatie van het plangebied het Eikendal mag de haalbaarheid van het natuurdoeltype niet in de weg staan. Dit betekent dat in een aantal gevallen niet de huidige situatie maar de situatie na uitvoering van kwaliteitsverbeterende maatregelen de referentiesituatie is. Voor de aanleg van de woonwijk geldt dat er een aantal maatregelen getroffen moet worden:

- Een natuurvriendelijke inrichting van de watergang, waarbij een breedte van minimaal 15 meter gereserveerd moet worden vanuit de insteek. Deze 15 meter bestaat onder andere uit een strook voor een natuurvriendelijke oeverinrichting. De strook van minimaal 15 meter geldt tussen de watergang en particulier terrein of openbaar groen. Naast de watergang is een onderhoudspad van 5 meter nodig. Dit komt neer op een ruimtebeslag van minimaal 20 meter;
- Geen afname van kwel in en buiten het plangebied, bij voorkeur een toename van kwel;
- Het water van de daken en de straten mag geloosd worden op de watergang met als voorwaarde dat dit d.m.v. een bodempassage plaatsvindt.

Er mag in het plangebied geen overig oppervlaktewater gerealiseerd te worden om verandering in kwel en/of infiltratie te voorkomen. Extra oppervlaktewater heeft een drainerende werking.

Keurzone waterschap

Op watergangen met een waterhuishoudkundige functie is de Keur van het waterschap van toepassing. Dit zijn de watergangen langs de Kieftenweg en Molenweg. Dit betekent dat voor de aanleg en werken binnen de keurzone een ontheffing bij het waterschap moet

vastgesteld bestemmingsplan Het Eikendal

worden aangevraagd.

6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Het Eikendal' is een bestemmingsplan dat bestaat uit een gedetailleerd ingevuld deel (fase I) en een deel (fase II) met een uitwerkingsplicht. Dit laatste houdt in dat de realisatie van dit gebied eerst mogelijk wordt door uitwerking volgens de in dit bestemmingsplan gestelde voorschriften. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de voorschriften en een plankaart. Deze toelichting behoort niet tot het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De voorschriften en de plankaart zijn hierin bepalend. In dit bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2006) gehanteerd.

6.2 Voorschriften

De voorschriften bestaan uit:

- I. Inleidende bepalingen;
- II. Bestemmingsbepalingen;
- III. Algemene bepalingen;
- IV. Overgangs- en slotbepalingen.

6.2.1 *Inleidende bepalingen*

Begripsbepalingen

Hierin zijn de begrippen die in de voorschriften worden gehanteerd nader gedefinieerd.

Wijze van meten

De verschillende bepalingen in de voorschriften geven verplichte afstanden, hoogtes en oppervlakten aan met betrekking tot het gebruik en de bouw van bouwwerken. In de onderhavige bepaling wordt aangegeven op welke wijze deze begrippen gehanteerd dienen te worden.

6.2.2 *Bestemmingsbepalingen*

Agrarisch - Landschappelijke waarde

In het vorige bestemmingsplan hadden de meeste percelen nog een agrarische functie. Een groot deel hiervan is verdwenen door de realisatie van het woongebied Het Eikendal. Voor enkele percelen was het niet noodzakelijk om de bestemming te veranderen en is zoveel mogelijk aangesloten bij de voormalige bestemming.

Bos

Enkele belangrijke bestaande elementen binnen het plangebied bestaan uit bos. Deze bospercelen zijn ook als zodanig bestemd. Deze bestemming komt tegemoet aan de speciale uitstraling van deze gebieden en op deze manier blijft dit gewaarborgd.

Groen

Centraal in het plangebied ligt het Parkbos. Het is een belangrijke structuurbepalende groene ruimte binnen het plangebied welke zich uitstrekt van west naar oost. Deze bestemming benadrukt de functie van het gebied als bos- en weidegronden voor recreatie. Binnen deze bestemming is tevens water toegestaan t.b.v. waterberging.

Recreatie - manege

Op deze locatie is een bestaande manege gevestigd en als zodanig bestemd.

Tuin

Deze bestemming behoort bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

Verkeer – Verblijf

Deze bestemming maakt het aanleggen van straten, paden, groenvoorzieningen etc. in openbaar gebied mogelijk. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

Water

Deze bestemming is gegeven aan de binnen het plangebied voorkomende waterlopen met groenvoorzieningen. Verder is op deze waterlopen de Keur van het Waterschap van toepassing. Dit houdt in dat er binnen deze bestemming niet gebouwd mag worden zonder toestemming van het Waterschap.

Wonen

De woningen op bestaande percelen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Voor de mogelijkheden van deze percelen is wel zoveel mogelijk aangesloten bij de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, gemeente Diepenveen 1994'. Bestaande rechten worden hierdoor niet beperkt.

Binnen deze bestemming geldt, dat een hoofdgebouw uitsluitend mag worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd. De maximale hoogte en goothoogte zijn op de plankaart opgenomen.

Binnen de bestemming zijn naast hoofdgebouwen (met bijbehorende aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen toegestaan. Aan de omvang en de situering van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn in de bouwvoorschriften diverse voorschriften verbonden. Deze beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaat. Ten aanzien van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw is onderscheid gemaakt tussen verschillende bouwperceeloppervlakten. In alle gevallen geldt dat bij een woning niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bebouwd mag worden. De gronden die bestemd zijn tot Tuin behoren hier niet toe.

Naast de woonfunctie zijn aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan dit gebruik is een aantal voorwaarden gekoppeld zoals dat dit gebruik ongeschikt blijft aan de woonfunctie, dat degene die de activiteiten uitvoert tevens de bewoner van de woning dient te zijn en dat er geen detailhandel, groothandel of horeca activiteiten mag plaatsvinden. Verder dient het parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Wonen-villabebouwing

De nieuw te bouwen villa's binnen fase I van Het Eikendal zijn in de voorschriften en op de plankaart gedetailleerd opgenomen onder de bestemming "Wonen-villabebouwing".

Gedetailleerd is aangegeven aan welke (bouw)voorschriften de woningen moeten voldoen. Zo is er op de plankaart een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw moet worden opgericht. Dit bouwvlak mag volledig worden volgebouwd. Ook is door middel van een aanduiding op de plankaart bepaald waar de voorgevel van de woning moet zijn gesitueerd. Door deze gedetailleerde bestemming wordt de nagestreefde hoogstaande kwaliteit van het woongebied het best gewaarborgd. Per bouwvlak mag in slechts 1 woning worden opgericht. Uitzondering hierop vormt het ensemble van maximaal 5 "hofwoningen", welke met een aanduiding op de plankaart is aangegeven.

Omdat het uitgangspunt is om de bebouwing binnen het bouwvlak te concentreren dienen ook aan- uit- en bijgebouwen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Maximaal 30m² van de aan- uit en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak gebouwd worden. Tevens is er een mogelijkheid om per bouwperceel een zwembad met een maximale oppervlakte van 50 m² op te richten met een maximale hoogte van 1 meter.

Ook binnen deze bestemming is naast de woonfunctie zijn aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Woongebied - uit te werken

Om een bepaalde rechtzekerheid te geven over de inrichting van het gebied zijn er op de plankaart enkele hoofdstructurelementen opgenomen als aanduiding, zoals de ontsluiting en het centrale groen. Op deze wijze wordt er omtrent de locatie enige duidelijkheid gegeven. Om bij de uitwerking toch nog enige flexibiliteit te behouden is bepaald dat deze hoofdelementen binnen een bepaalde marge ten opzichte van de plankaart mogen worden verschoven.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot uitwerking van deze bestemming aan zichzelf voorbehouden.

Dubbelbestemmingen: Leidingen

Deze bepalingen beschermen de op de plankaart aangeduide gastransportleiding, hoogspanningsverbinding en watertransportleidingen. Op de plankaart staan deze zones aangeduid. De voorschriften bepalen dat hier in principe niet gebouwd mag worden. Slechts onder strikte voorwaarden zijn hier enkele uitzonderingen op mogelijk.

6.2.3

Algemene bepalingen

De algemene bepalingen omvatten onder andere een algemene vrijstellingsregeling, gebruiksbepalingen en procedureregels met betrekking tot het verlenen van vrijstellingen en uitwerkingen. Vanwege het algemene karakter van deze voorschriften zijn deze opgenomen in dit hoofdstuk.

In de gebruiksbepaling is aangegeven dat het verboden is om de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming. Expliciet wordt het gebruik voor prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen als strijdig aangemerkt. De reden hiervoor is dat het gemeentelijke prostitutiebeleid, zoals door de gemeenteraad vastgesteld in de "Nota prostitutiebeleid d.d. 26 september 2000", nieuwvestiging van prostitutiebedrijven en seksinrichtingen niet toelaat in woonwijken. Slechts op bepaalde plekken in Deventer is dit toegestaan en aan een maximum verbonden.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Deze algemene bepalingen geven onder andere het overgangsrecht voor bouwen en gebruik. Tevens worden in de strafbepaling overtreding van een aantal voorschriften aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

6.3 Plankaart

Op de plankaart wordt een aantal bestemmingen onderscheiden zoals voorgaand beschreven. Op de plankaart wordt de aangegeven fasering van het Eikendal het meest duidelijk. De plankaart is namelijk opgedeeld in twee delen. Een gedeelte dat gedetailleerd is ingevuld (fase I) en een globaal, nog nader uit te werken deel (fase II). De nadere stedenbouwkundige invulling voor deze laatste fase zal bij de uitwerking plaatsvinden. Naast de bestemmingen bevat de plankaart enkele specifieke aanduidingen, zoals de beschermingszones van de leidingen.

In het gedetailleerde gedeelte van het bestemmingsplan (fase I) is gekozen voor het opnemen van bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken moet de hoofdmassa van de woningen worden gerealiseerd. Buiten de bouwvlakken is beperkt ruimte voor bebouwing.

Op deze wijze wordt het stedenbouwkundige ontwerp in het bestemmingsplan verankerd. De onderlinge afstanden van de woningen en de situering op de kavel liggen hiermee vast.

6.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin indien het beleid niet kan worden gehandhaafd. Bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is het daarom van zeer groot belang dat aandacht wordt besteed aan de handhaafbaarheid van de gestelde voorschriften. Bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan is hier nadrukkelijk naar gekeken. De bepalingen zijn getoetst op inzichtelijkheid en of ze realistisch zijn.

Hiernaast is het van belang dat indien overtredingen van de bestemmingsplanbepalingen worden geconstateerd, deze ook teniet worden gedaan. Vooral bij nieuwbouwwijken is het van belang om overtredingen adequaat op te lossen. Percelen worden nieuw ingericht, waardoor er snel een precedentwerking kan ontstaan indien illegale bouwwerken te lang blijven staan en illegaal gebruik van bouwwerken en percelen niet snel wordt beëindigd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hierdoor aangetast.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het Eikendal fase I

De gronden ten behoeve van de realisatie van Het Eikendal fase I zijn in bezit van de gemeente. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft, tegelijkertijd met de vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan Het Eikendal, de voorontwerp grondexploitatie Het Eikendal fase I vastgesteld. Het resultaat van de inspraak evenals het overleg ex artikel 10 Bro hebben niet tot inhoudelijke aanpassingen geleid met grote financiële gevolgen. Wel is inmiddels duidelijk dat (zoals eerder werd aangenomen) uitgifte in 2006 niet meer mogelijk is. Dit leidt tot een gecalculeerd financieel resultaat van € 1,8 mln. batig in plaats van de bij het voorontwerp gecalculeerde € 2,5 mln. batig.

Het Eikendal fase I is economisch uitvoerbaar.

Het Eikendal fase II

De gronden ten behoeve van de realisatie van Het Eikendal fase II zijn nog volledig in particulier eigendom. De gemeente voert de regie op de planontwikkeling op basis van het beschikbare grondbeleidinstrumentarium (o.a. Wet Voorkeursrecht Gemeenten, verhaal gemeentelijke plankosten). Economische uitvoerbaarheid is uitgangspunt. Aan de realisatie van Het Eikendal fase II liggen dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten ten grondslag als aan de realisatie van fase I. Naar verwachting zal in 2011 met de uitgifte van Het Eikendal fase II worden begonnen, nadat de kavels van fase I zijn uitgegeven.

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro'85

Het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan instanties ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Een samenvatting van deze reacties en de beantwoording hiervan is opgenomen in de "commentaarnota Het Eikendal". Het vooroverleg heeft tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan geleid. De opzet en structuur van Het Eikendal is echter niet gewijzigd. Tevens zijn de voorschriften en plankaart aangepast aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006.

7.3 Inspraak

De plannen voor het Eikendal hebben voor inspraak ter inzage gelegen van 12 januari tot en met 22 februari 2006. Op 17 januari en 24 januari 2006 hebben inspraak/inloopbijeenkomsten plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan, en het ontwerp-beeldkwaliteitplan. De eerste bijeenkomst was voor de huidige bewoners en direct-omwonenden van het plangebied. De tweede bijeenkomst was openbaar toegankelijk.

Binnen de termijn van inzage zijn 16 inspraakreacties ontvangen. Een samenvatting en beantwoording van de reacties is opgenomen in de "commentaarnota inspraak Het Eikendal". Op enkele punten is het plan naar aanleiding van de inspraakreacties aangepast. Dit zijn voornamelijk kleine wijzigingen bij bestaande woningen in het plangebied en enkele kleine aanpassingen in de toelichting van het bestemmingplan

7.4 Resultaten zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Het Eikendal heeft van 28 december 2006 tot en met 7 februari 2007 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 11 zienswijzen binnengekomen. Voor een samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de reactienota zienswijzen Het Eikendal.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het plan aangebracht:

Het bouwvlak binnen de bestemming Recreatie-manege is dusdanig aangepast dat uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning op het perceel aan de achterzijde mogelijk wordt.

De toelichting van het bestemmingsplan is op de volgende punten aangepast:

- de nog aanvullend uitgevoerde onderzoeken betreffende ecologie en bodem zijn verwerkt en de betreffende rapporten als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- met betrekking tot het aspect water zijn, op verzoek van het waterschap, nog enkele aanvullingen in de toelichting opgenomen.
- Er is de toelichting een paragraaf opgenomen over de structuurvisie Diepenveen.

Verder is bij nadere uitwerking van het inrichtingsplan voor Het Eikendal is ambtelijk geconstateerd dat enkele bouwvlakken nog binnen de kroonprojectie van bomen zouden komen te vallen. Voor de kavel op de hoek Paalmansdijk/Voskersdijk en 3 kavels aan de Voskersdijk die grenzen aan de groensingel aan de Schuurmansweg is derhalve het bouwvlak dusdanig verschoven dat deze niet meer binnen de kroonprojectie liggen. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn hierbij in acht genomen.

Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad tevens de bevoegdheid tot uitwerking van Het Eikendal fase II aan zichzelf voorbehouden. Artikel 12 en 20 van de voorschriften zijn hierop aangepast.

8 Bijlagen

1. 'Natuurtoets Eikendal', projectplan ten behoeve van ontheffing Flora- en Faunawet, Grontmij Advies & Techniek, 21 juli 2004, nr. 11/99011397, rev. 1
2. Bijlagenrapport natuurbeschermingskaders, achtergrondrapport bij projectplannen voor bouwlocaties Landeweert, De Wijtenhorst, Het Hagenvoorde, Douwelerleide en Het Eikendal, Grontmij Nederland BV, 21 juli 2004, nr. 11/99011927.
3. Natuurwaardenonderzoek Eikendal, Oranjewoud, 28 september 2006 nr. 14584-165299, + bijlage soorten
4. Vogels in het Eikendal, nader onderzoek, Oranjewoud, 25 januari 2007 nr. 165299.
5. rapport 'Ontwikkeling bouwplan Het Eikendal, berekening van magnetische velden nabij de 110 kV-hoogspanningslijn Harculo- Platvoet, d.d. 26-04-05, nr. Ge050100-R01 Aro
6. Haalbaarheidsonderzoek Waterhuishouding Het Eikendal, Royal Haskoning, 29 oktober 2001 nr. 26724/R0001/PevB/Ensc;
7. Verkennend bodemonderzoek Schuurmansweg te Diepenveen, Tauw BV, 17 december 1999 nr. R001/3805891
8. Verkennend bodemonderzoek percelen Kieftenweg te Diepenveen, Oranjewoud, 17 december 1999, nr. 15009-07819
9. Bodemonderzoek Schuurmansweg 1 te Diepenveen, Tauw BV, 6 december 2006, nr R001-4432490
10. 'Onderzoek naar wegverkeerslawaaai en luchtkwaliteit Eikendal', Goudappel Coffeng, 14 juni 2005, rapportnummer DVT247/Cps/1266.
11. Uitdraaien verkeersmilieukaart gemeente Deventer d.d. 15-06-06 betreffende luchtkwaliteit.

Voorschriften

I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1 *het plan:*

het bestemmingsplan Het Eikendal, van de gemeente Deventer vervat in deze voorschriften en plankaart;

2 *De (plan)kaart:*

de plankaart van het Bestemmingsplan Het Eikendal, bestaande uit de kaart D103, die deel uitmaken van het plan;

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 het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

4 *aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:*

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;

5 *achtererf:*

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

6 *Algemene wet bestuursrecht:*

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

7 *bebouwing:*

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

8 *bebouwingspercentage:*

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

9 *bedrijfsgebouw:*

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

- 10** **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 11** **bestaand:**
de feitelijke situatie, waaronder ook wordt verstaan de vergunde situatie, ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- 12** **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- 13** **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- 14** **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 15** **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 16** **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 17** **bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- 18** **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 19** **bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

- 20** ***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;
- 21** ***dak:***
iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;
- 22** ***erf***
al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en dat feitelijk is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 23** ***gebouw:***
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 24** ***hoofdgebouw:***
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 25** ***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;
- 26** ***kap:***
een dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;
- 27** ***kas:***
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten;
- 28** ***overkapping:***
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.
- 29** ***peil:***
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

30

prostitutie:

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

31

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 kamerverhuurbedrijf, een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

32

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

33

voorgevel:

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

34

weg:

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

35

Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950 (Stb. K258) houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

36

Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962 (Stb. 286) houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

37 **Wet geluidhinder:**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende de regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

38 **woning:**

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

39 **Woningwet:**

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

40 **zijrf:**

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3 goothoogte van een bouwwerk

de horizontale snijlijn van gevelvlak en kapconstructie tot aan het peil, met dien verstande dat de boeihoogte slechts van toepassing is in het geval géén kapconstructie wordt toegepast (plattendak), balustrades, afscheidingen en vergelijkbare bouwdelen niet meegerekend;

4 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 kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5 inhoud van een bouwwerk

boven peil, tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de bovenzijde van de dakconstructie, met inbegrip van erkers, dakkapellen, dakopbouwen en vergelijkbare bouwdelen;

6 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;

7 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.

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

II Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Agrarisch - landschappelijke waarde

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Agrarisch - landschappelijke waarde" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsvoering, ten behoeve van agrarische bedrijven;
- b. het behoud en de versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarden;
met de daarbij behorende
- c. andere werken.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Op de tot "Agrarisch - landschappelijke waarde" bestemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

3.3 Aanlegvergunningen

3.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende andere werken en/of werkzaamheden, niet zijnde normale onderhoudswerkzaamheden, uit te voeren:

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

3.3.2 De in het vorige lid genoemde vergunning kan slechts worden verleend,

- a. door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, danwel
- b. de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en
- c. indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De op de plankaart voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. loofhout- en naaldhoutbossen;
- b. het behoud, herstel en/of de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke- en natuurlijke waarden, alsmede voor extensieve dagrecreatie. Deze waarden worden bepaald door de betekenis van de bossen voor de flora en fauna, de schaal en variatie in opbouw, grootte en samenstelling ervan;

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Op de tot "Bos" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

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

- a. uitsluitend terreinafscheidingen of wildrasters zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
- b. toepassing van artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening is niet toegestaan.

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a ten behoeve van het plaatsen van een voederberging of voederruif voor wild mits,
 1. dit bouwwerk noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild;
 2. de inhoud ten hoogste 3 m³ bedraagt;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. voor de bouw van een berging voor onderhoudsapparatuur ten behoeve van onderhoud en beheer van de bestemming;
- c. voor terreinafscheidingen of wildrasters tot een bouwhoogte van niet meer dan 1,8 m.

4.3.2 De in het vorige lid genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. de noodzaak of reëel geachte wenselijkheid tot vrijstelling is aangetoond, en
- b. er daardoor geen onevenredige negatieve ruimtelijke gevolgen dan wel gevolgen voor de in lid genoemde waarden intreden.

4.3.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

4.4

Aanlegvergunningen

4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende andere werken en/of werkzaamheden, niet zijnde normale onderhoudswerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- b. het vellen of rooien van houtopstanden en/of gewassen, anders dan bij wijze van verzorging daarvan, met dien verstande dat geen aanlegvergunning is vereist voor het periodiek kappen van hakhout, met in achtneming van het bepaald in de Boswet en de Kapverordening, of indien een kapvergunning voor deze werkzaamheden is verleend;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie, waaronder begrepen het winnen van bosstrooisel, danwel het scheuren van natuurlijke grasvegetaties;
- d. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven en ophogen;
- e. het aanleggen van onverharde wandel-, fiets-, en ruiterspaden;
- f. het vergroten of verkleinen van bestaande plassen, kolken, meertjes of sloten of het dempen van sloten;
- g. het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- h. het aanleggen van drainageleidingen.

4.4.2 De in het vorige lid genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, danwel
- b. de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en
- c. indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterberging;
- f. langzaamverkeersvoorzieningen, ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "langzaamverkeersroute";
met de daarbij behorende
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. verhardingen e.d.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Op de tot "Groen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

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

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

Artikel 6 Recreatie - manege

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Recreatie - manege" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden ten behoeve van de ruitersport; met de daarbij behorende
- b. gebouwen;
- c. bedrijfswoning;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- e. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden etc.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Op de tot "Recreatie - manege" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd grondoppervlak van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 %;
- c. er mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- e. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 8 m bedragen;
- g. het dak van gebouwen dient te worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat de dakhelling niet minder dan 12^o en niet meer dan 50^o mag bedragen;

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m, tot de perceelgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende
- b. verhardingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Op de tot "Tuin" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

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

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

7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot ten hoogste 2 m.

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

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

7.3.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 8 Verkeer - verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeer – Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
 - b. paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
 - g. kunstwerken;
 - h. water;
- met de daarbij behorende
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Op de tot "Verkeer – Verblijf" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

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

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

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. bescherming van het waterschapsbelang;
- e. paden;
- f. langzaamverkeersvoorzieningen, ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "langzaamverkeersroute" met de daarbij behorende
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.
- h. oeverstroken;
- i. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Op de tot "Water" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 10 Wonen

10.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 18.1.4, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend woningen zijn toegestaan in niet gestapelde vorm;
 2. per bouwvlak ten hoogste het bestaande aantal woningen mag worden gebouwd, of, in voorkomend geval, niet meer dan op de plankaart is aangegeven;
 3. bij meerdere woningen per bouwvlak, deze woningen uitsluitend aaneengesloten mogen worden gebouwd.met de daarbij behorende
- b. tuinen en erven.

10.2 *bouwvoorschriften*

10.2.1 Op de tot "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

10.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

10.2.3 Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, danwel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedragen;
- b. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag:
 1. op percelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd;
 2. op percelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd;

3. op percelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het zij- en achtererf magen worden bebouwd;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
- h. de diepte van een aanbouw en/of uitbouw, gemeten vanuit (het verlengde van) de achter-bouwgrens mag niet meer dan 3 m bedragen;

10.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer mag bedragen dan 2 m.

10.3 vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.3 onder g toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot 0 m;

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

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

10.3.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 11 Wonen - villa bebouwing

11.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 18.1.4, met dien verstande dat woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd;
met de daarbij behorende
- b. tuinen en erven.

11.2 *bouwvoorschriften*

11.2.1 Op de tot "Wonen - Villabebouwing" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

11.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a, mogen op gronden ter plaatse van de aanduiding "aaneengesloten bebouwing" maximaal 5 woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat deze woningen aaneengesloten en in niet-gestapelde vorm gebouwd dienen te worden;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de op de plankaart aangeduide voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- g. de oppervlakte van een hoofdgebouw dient ten minste 80 m² te bedragen.

11.2.3 Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. aanbouwen en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 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 bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, voor zover gelegen buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak, mag niet meer dan 30 m² bedragen;

11.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde overkappingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in de vorige leden mag per bouwperceel een zwembad worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m², met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt.

11.3 vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in

- a. lid 11.2.2 onder e en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot ten hoogste 11 m;

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

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

11.3.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 12 Woongebied - uit te werken

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 De op de plankaart voor "Woongebied – uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. woonstraten en paden;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplanting;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterbergingen;
met de daarbij behorende
- j. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

12.2 Uitwerkingsregels

12.2.1 De gemeenteraad werkt de in lid 12.1.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 70 bedragen;
 2. de oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 1.500 m² te bedragen;
 3. de ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de hiervoor op de plankaart aangegeven aanduiding. De ligging van deze aanduiding op de plankaart mag met maximaal 50 m worden verschoven;
 4. centraal in het plangebied wordt een groenstructuur aangelegd met een minimale breedte van 20 m, zoals op de plankaart nader aangeduid. De ligging van deze aanduiding op de plankaart mag met maximaal 50 m worden verschoven;
 5. bestaande bebouwing, boomgroepen en andere waardevolle landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk gespaard en geïntegreerd;
 6. in verband met mogelijke milieuhinder van de manege mogen binnen de op de plankaart aangeduide "hindercirkel manege" geen woningen worden gebouwd, tenzij voor vaststelling van het uitwerkingplan:
 - I. de manege niet meer in bedrijf is en de milieuvergunning is ingetrokken, of;
 - II. op enige andere wijze wordt aangetoond dat de manege geen hinder voor de nieuw te bouwen woningen binnen de hindercirkel zal opleveren.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 80 m² en niet meer dan 300 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 m bedragen;
 4. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
 5. in verband met de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) geluidsbelasting door verkeerslawaaï dient de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de as van de meest nabijgelegen rijstrook voor:
 - I. de Randerstraat minimaal 16 meter te bedragen;

- II. de Boxbergerweg minimaal 14 meter te bedragen.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

12.3 Bijzondere bepalingen

12.3.1 Zolang en voorzover de in lid 12.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

12.4 Uitwerkingsprocedure

12.4.1 Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de procedure van toepassing zoals opgenomen in lid 20.1.2.

Artikel 13 Leiding - gas

13.1.1 De gronden gelegen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "Leiding - gas", zijn tevens bestemd voor:

- a. een gebruik ten behoeve van een gasleiding;
- b. de bescherming van de gasleiding.

13.1.2 Op de in het vorige lid bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de betreffende leiding met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

13.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.1.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de bestemming, in verband waarmee advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Bij het verlenen van vrijstelling kunnen voorwaarden worden gesteld aan de situering en maatvoering van bouwwerken, voor zover het in de vorige zin bedoelde advies daartoe aanleiding geeft.

13.1.4 Zonder of in afwijking van een aanlegvergunning is het verboden om binnen de op de plankaart aangeduide zonerings, de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het bebossen van gronden;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van geluidswallen.

13.1.5 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 13.1.4 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van de aardgasleiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee gehoord wordt de leidingbeheerder.

13.1.6 Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 14 Leiding - hoogspanningsverbinding

14.1.1 De gronden gelegen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "Leiding- hoogspanningsverbinding", zijn tevens bestemd voor:

- a. een gebruik ten behoeve van een hoogspanningsleiding;
- b. de bescherming van de hoogspanningsleiding.

14.1.2 Op de in het vorige lid bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de hoogspanningsleiding met een bouwhoogte van maximaal:

- a. voor hoogspanningsmasten 45 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2,9 m.

14.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 14.1.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de bestemming, in verband waarmee advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Bij het verlenen van vrijstelling kunnen voorwaarden worden gesteld aan de situering en maatvoering van bouwwerken, voor zover het in de vorige zin bedoelde advies daartoe aanleiding geeft.

Artikel 15 Leiding - water

15.1.1 De gronden gelegen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "Leiding - water", zijn tevens bestemd voor:

- a. een gebruik ten behoeve van een watertransportleiding;
- b. de bescherming van de watertransportleiding.

15.1.2 Op de in het vorige lid bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de betreffende leiding met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

15.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 15.1.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de bestemming, in verband waarmee advies wordt ingewonnen van het betreffende waterbedrijf. Bij het verlenen van vrijstelling kunnen voorwaarden worden gesteld aan de situering en maatvoering van bouwwerken, voor zover het in de vorige zin bedoelde advies daartoe aanleiding geeft.

15.1.4 Zonder of in afwijking van een aanlegvergunning is het verboden om binnen de op de plankaart aangeduide zonerings, de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het bebossen van gronden;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van geluidswallen.

15.1.5 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 15.1.4 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de watertransportleiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee gehoord wordt het waterbedrijf.

15.1.6 Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

III Algemene bepalingen

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- 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 18 Algemene gebruiksbepalingen

18.1 Gebruiksbepalingen

18.1.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

18.1.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 18.1.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behouden voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

18.1.3 Tot een gebruik, zoals bedoeld in lid 18.1.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 3.1 en lid 4.1 ten behoeve van:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens en/of het houden van kampeermiddelen t.b.v. het recreatief nachtverblijf;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer-of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

18.1.4 Gebruik van ruimten binnen een woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf 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. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- c. maximaal 40% 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;
- d. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden;
- e. het beroep dient door de bewoner te worden uitgeoefend.

18.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

18.2.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 18.1.1 tot en met 18.1.3 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;

18.2.2 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 19 Algemene vrijstellingsbepalingen

19.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van de op de kaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

19.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

19.1.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 20 Algemene procedurebepalingen

20.1.1 Bij het verlenen van **vrijstelling** nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

- a. Het ontwerp-besluit ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing hieromtrent mede.

20.1.2 Op de voorbereiding van een besluit tot **uitwerking** is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot uitwerking van de in bedoelde bestemming, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden bij de gemeenteraad schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot uitwerking.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing van de gemeenteraad hieromtrent mede.

IV Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 3.3.1, 4.4.1, 13.1.2, 13.1.4, 14.1.2, 15.1.2, 15.1.4, 18.1.2 en 18.1.2, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22 Overgangsbepalingen

22.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken die bestaan op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

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

22.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit, plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

22.3 Vrijstellingsbepaling

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

22.3.2 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals genoemd in lid 20.1.1.

22.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

22.4.1 Lid 22.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

22.4.2 Lid 22.2 is niet toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "bestemmingsplan Het Eikendal" van de gemeente Deventer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 april 2007

De voorzitter,

De griffier

.....

.....

Plankaart

