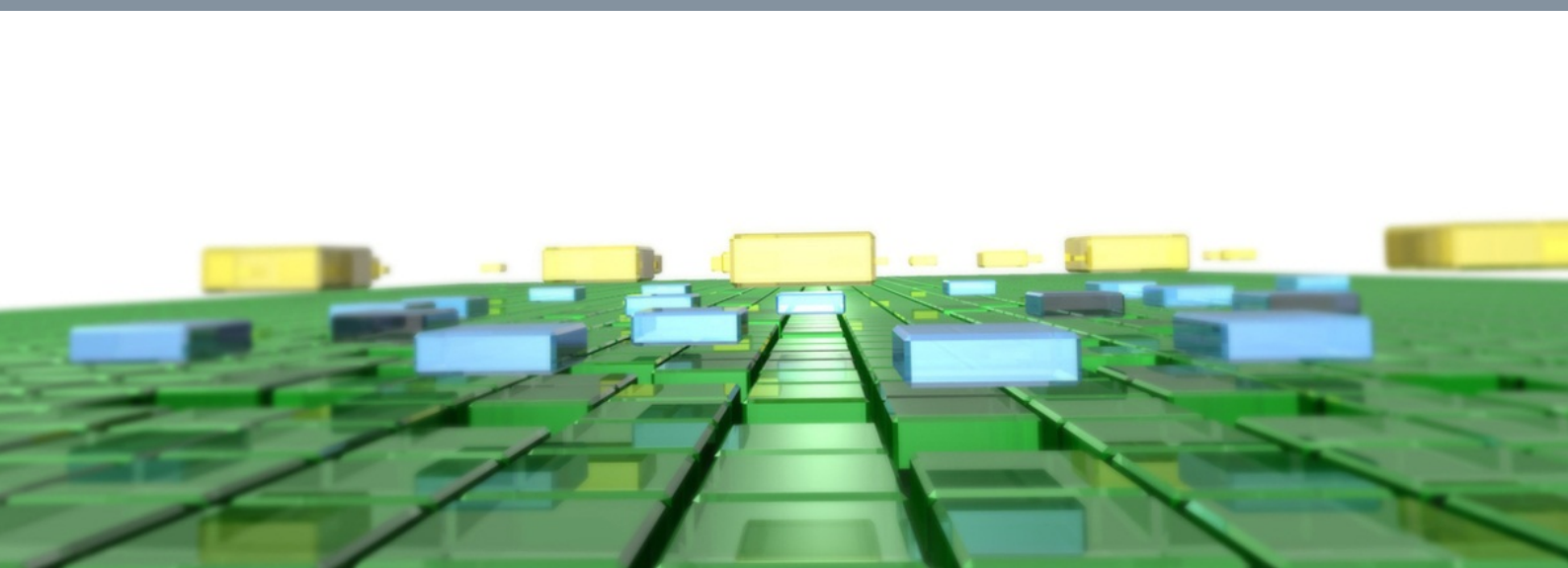


# Bestemmingsplan Intratuin Deventer

Gemeente Deventer

Vaststelling





# Bestemmingsplan Intratuin Deventer

Gemeente Deventer

Vaststelling

Rapportnummer:	211x06128.072802_1
Datum:	juni 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H.J. Vreeman Intratuin
Projectteam BRO:	Wanda Blommensteijn, Jochem Visser
Concept:	18 januari 2013
Voorontwerp:	
Ontwerp:	april 2013, juli 2013, december 2013
Vaststelling:	11 juni 2014
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



**Intratuin Deventer**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1      Algemeen	5
1.2      Ligging plangebied	5
1.3      Geldende bestemmingsplannen	7
1.4      Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1      Inleiding	9
2.2      Beschrijving huidige situatie	9
2.3      Beschrijving toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1      Inleiding	15
3.2      Europees en rijksbeleid	15
3.3      Provinciaal en (boven)regionaal beleid	17
3.4      Gemeentelijk beleid	29
<b>Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden</b>	<b>37</b>
4.1      Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	37
4.2      Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	37
4.3      Milieu-aspecten	38
4.4      Leidingen en kabels	49
4.5      Waterhuishouding	49
4.6      Verkeer en parkeren	52
4.7      Distributie planologisch onderzoek	53
<b>Hoofdstuk 5      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>55</b>
5.1      Inleiding	55
5.2      Planopzet	55
5.3      Handhaving	58
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>61</b>
6.1      Inleiding	61
6.2      Economische uitvoerbaarheid	61
6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

# **Toelichting**





## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Het bedrijf Intratuin is voornemens om een nieuwe vestiging in de gemeente Deventer te realiseren.

Het gedrag van de consument verandert. Naast een toename van het internetwinkelen is de consument van nu voortdurend op zoek naar beleving, sfeer en onderscheid. De consument is daarbij ook bereid om verder te reizen nu winkelen steeds meer een vorm van vrijetijdsbesteding krijgt. Bestaande winkels spelen daarop in door verbreding van winkelformules naar belevingsconcepten, inclusief horeca. Modernisering en schaalvergroting zijn daar het gevolg van.

Ook Intratuin is de laatste jaren sterk in ontwikkeling. De tuincentra worden groter, moderner en sfeervoller. Op deze wijze willen de landelijke organisatie en de aangesloten zelfstandige, lokale ondernemers zo goed mogelijk inspelen op de consumentenwensen. Sleutelbegrippen zijn groen (als basis), ideeën opdoen en ontspanning. In de winkels wordt vooral ingezet op sfeer en beleving. Deze modernisering en schaalvergroting gaat gepaard met verdieping en verbreding van het assortiment waarmee Intratuin zich wil onderscheiden.

De huidige locatie van Intratuin Deventer aan de Burgemeester van der Feltzweg in Twello is met 5.500 m<sup>2</sup> wvo relatief klein. De gemiddelde grootte van een Intratuin in Nederland is ruim 7.500 m<sup>2</sup> wvo. Tuincentra met een modern schaalgrootte hebben een omvang van minimaal 10.000 m<sup>2</sup> (indicatief). De huidige locatie heeft geen uitbreidingsruimte en daarom is Intratuin opzoek gegaan naar een nieuwe locatie.

De locatie voor deze nieuwe vestiging is gevonden in de zogenaamde 'Driehoek Blauwenoord'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op deze locatie een tuincentrum te realiseren. Om die reden is het bestemmingsplan "Intratuin Deventer" opgesteld.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt in het oosten van Deventer tussen het Overijssels Kanaal, de Weg door Zuid-Salland en de spoorlijnen Deventer-Hengelo en Deventer-Zutphen. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1. Globale ligging plangebied "Intratuin Deventer"

### 1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Intratuin Deventer" wordt globaal begrensd:

- aan de west- en zuidzijde door de spoorlijnen Deventer - Zutphen en Deventer - Hengelo;
- aan de oostzijde door de Weg door Zuid-Salland (N348);
- aan de noordzijde door het Overijssels Kanaal.

De begrenzing van het plangebied "Intratuin Deventer" is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. Begrenzing plangebied "Intratuin Deventer"

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven gelden twee bestemmingsplannen. Dit betreffen:

- het bestemmingsplan 'Colmschate e.o.' (onherroepelijk 09-08-2012) en;
- het bestemmingsplan 'Colmschate West' (onherroepelijk 24-02-2010).

Op grond van het bestemmingsplan 'Colmschate e.o.' rust op een deel van de gronden de bestemming 'Groen'. Op grond van het bestemmingsplan 'Colmschate West.' rust op het andere deel van de gronden de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze beide bestemmingen is het niet mogelijk een tuincentrum met bijbehorend parkeerterrein te realiseren. Ook het oprichten van hoofdgebouwen is binnen beide bestemmingen niet toegestaan. Er moet dan ook een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan "Intratuin Deventer" vervangt de bovengenoemde bestemmingsplannen alleen ter plaatse van het plangebied "Intratuin Deventer".

### 1.4 Leeswijzer

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



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

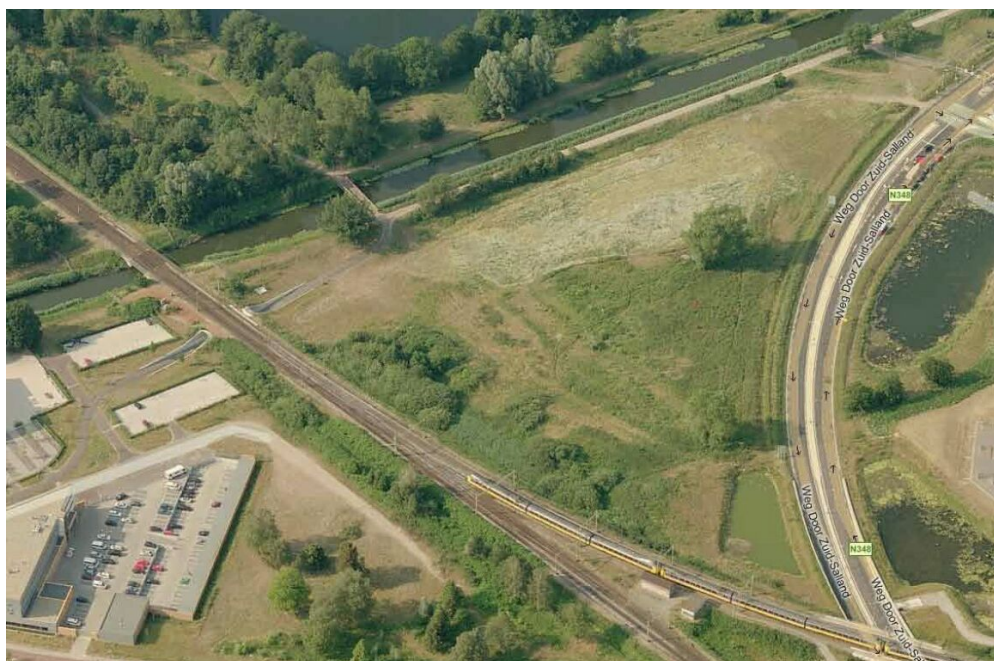
In dit hoofdstuk wordt eerst de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hierna komt de toekomstige situatie aan bod. Daarbij wordt uitgebreid stil gestaan bij de ontwikkeling.

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied een stuk onbebouwd land dat ligt ingeklemd tussen de provinciale weg N348, de spoorlijnen Deventer - Zutphen en Deventer - Hengelo en het Overijssels Kanaal met daarlangs gelegen een fietspad. Binnen het plangebied is geen heldere ruimtelijke structuur te herkennen. Langs de spoorlijn, aan de rand van het perceel, staat een rij bomen. Daarnaast is er een enkele boom op het perceel zelf. Op de rand van het perceel aan de zijde van het Overijssels Kanaal is eveneens beplanting aanwezig. Deze (inheemse) beplanting maakt onderdeel uit van de langs het kanaal gelegen singelbeplanting, maar is zeer versnipperd en sluit niet aan op de overige beplanting langs het kanaal. Deze diversiteit en versnippering van het groen zorgt er voor dat er geen sprake is van een heldere groenstructuur en daarnaast heeft het gebied op dit moment ook weinig gebruikswaarde.

Binnen het plangebied ligt ook nog een vijver. Deze vijver fungeert als retentievoorziening voor de tunnelbak van de N348.

Ten noorden van het plangebied ligt het Overijssels Kanaal. Deze heeft op dit moment geen enkele relatie met het plangebied. Langs dit kanaal ligt een waterkering. Verder loopt er een hogedrukgasleiding langs de noordelijke rand van het plangebied.



Figuur 3. Luchtfoto van de huidige situatie (bron: maps.google.nl).

## 2.3 Beschrijving toekomstige situatie

### Situering

Binnen het plangebied wordt een tuincentrum gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen (waaronder een parkeerterrein). De situering van het gebouw voegt zich naar de vorm van de locatie. De vorm van de locatie is taps. Het gebouw staat gepland aan de westzijde van het plangebied, langs de spoorlijn. Hiermee is het gebouw aan de brede zijde van het taps toe lopende gebied gesitueerd. Door het gebouw hier te realiseren wordt de openheid van het gebied en omgeving zoveel mogelijk behouden. Immers, aan deze zijde ligt de spoorlijn en (aan de overzijde van die spoorlijn) enige bebouwing. Het zicht vanaf de Weg door Zuid-Salland richting het kanaal wordt hiermee zoveel mogelijk behouden.

De inrichting van het parkeerterrein sluit aan op de situering van het gebouw en de locatie van de ingang. Op basis van de vorm van het gebied is het gebouw iets gedraaid, de ingang is uit het midden geplaatst en de parkeerverkaveling is zo vorm geven dat er een centraal voetpad ontstaat. In figuur 4 is in vogelvlucht de toekomstige situatie afgebeeld.

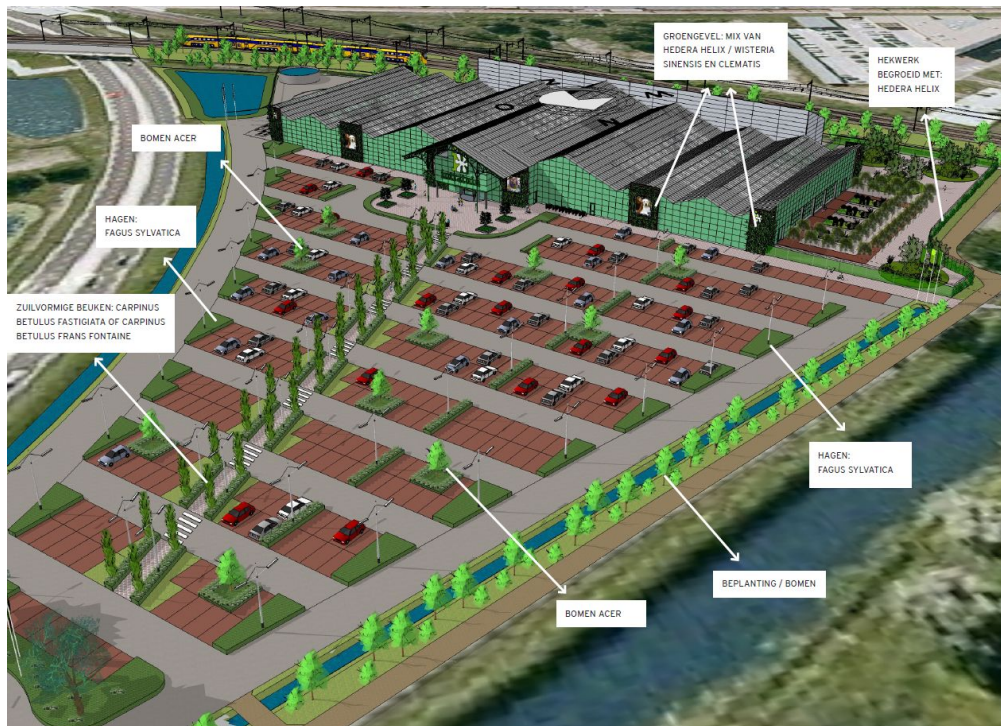
### Programma

Het tuincentrum heeft een totaal bruto vloeroppervlakte (BVO) van 9.670 m<sup>2</sup>. Dit is als volgt onderverdeeld:

- winkel begane grond: 6.635 m<sup>2</sup>;
- winkel verdieping: 2.000 m<sup>2</sup>;
- magazijn: 1.035 m<sup>2</sup>.

Verder is er nog sprake van een buitenterrein met een oppervlakte van 2.410 m<sup>2</sup>. Er worden circa 400 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van het tuincentrum en de gebruikers hiervan.





Figuur 4. Impressie van de Ontwikkeling Intratuin Deventer in vogelvlucht

In figuur 5 is een overzichtsschets van de ontwikkeling weergegeven.



Figuur 5. Impressie van de Ontwikkeling Intratuin Deventer, overzicht

## **Groen**

Aan de oostzijde van de spoorlijn is in de huidige situatie groen aanwezig. In de toekomstige situatie blijft er sprake van een groene afscheiding tussen het plangebied en de spoorlijn. De exacte inrichting van deze groenzone is afhankelijk van de eisen die er vanuit externe veiligheid aan worden gesteld. De beplanting zal echter bestaan uit inheemse soorten. Langs het Overijssels Kanaal is ook groen aanwezig. Na realisatie van de ontwikkeling blijft ook hier een groenstrook aanwezig. Door tussen het plangebied en het kanaal inheemse beplanting toe te voegen, wordt de langs het kanaal gelegen singel hersteld. Dit draagt bij aan de doelstelling uit het gemeentelijk beleid een aaneengesloten (stedelijke) groenstructuur te creëren, die tevens een belangrijke ecologisch waarde voor de omgeving heeft. Ook het parkeerterrein krijgt een groene uitstraling door plantvakken met inheemse bomen en hagen van veldesdoorn. Aan de zijde van de Weg door Zuid-Salland is eveneens sprake van groen, maar deze zal niet opgaand zijn om zo het zicht op het tuincentrum te behouden. Door te kiezen voor een groene inrichting met gebiedseigen beplanting wordt landschappelijk en ecologisch aangesloten op het omliggende gebied.

## **Water**

Binnen het plangebied is retentievijver voor de tunnelbak van de N348 aanwezig. Omdat de verharding in het plangebied toeneemt worden er een aantal nieuwe waterpartijen gerealiseerd. Deze dienen ter compensatie van de extra verharding. De waterpartijen worden, in de vorm van wadi's, aan de noord- en zuidkant aangelegd. Ook buiten het plangebied aan de overzijde van de N348 liggen enkele al bestaande waterpartijen. Het grootste deel van het regenwater wordt geloosd binnen het plangebied. In paragraaf 4.5 wordt beschreven hoe het regenwater wordt geloosd.

## **Verkeer**

Om het nieuwe tuincentrum te kunnen ontsluiten komt er een nieuwe aansluiting op de kruising Weg door Zuid-Salland/ Wilgehaantje. Deze aansluiting is voor een groot deel al aanwezig. Vanaf deze kruising kan men het terrein op- en afrijden. De aansluiting zal ook worden gebruikt voor laden en lossen. Dit vindt plaats aan de zuid-westzijde van het perceel, hier staat een keerlus geprojecteerd.

Met de fiets is het tuincentrum ook te bereiken. Fietsers die uit de richting Holterweg en Douwelerkolk komen kunnen schuin tegenover de bestaande brug over het Overijssels kanaal het (parkeer)terrein van Intratuin op rijden en zo direct voor het gebouw langs naar de fietsenstallingen doorsteken (zie figuur 4 en 5). Voor fietsers die uit de richting Blauwenoord komen wordt een extra fietsbrug aangelegd tussen de Kanaaldijk Oost en het (parkeer)terrein van de Intratuin. Deze brug komt zo dicht mogelijk tegen de kruising Weg door Zuid-Salland/ Wilgehaantje te liggen (zie figuur 4 en 5). Dit om te voorkomen dat de fietsers uit deze richting om het parkeerterrein heen moeten fietsen.

Vanaf de N348 zal nabij de expeditie een extra ontsluiting van het terrein worden aangelegd zodat bij calamiteiten het gebouw en het terrein van meerdere kanten kan worden benaderd en/ of verlaten.

Op loopafstand liggen een aantal bushaltes (waaronder een aan het Wilgehaantje). Het plangebied is dus ook goed te bereiken met het openbaar vervoer.

## **Bebouwing**

Een groot deel van het terrein blijft vrij van gebouwen. Alleen aan de westzijde wordt een gebouw gerealiseerd. Dit betreft het gebouw waar het tuincentrum in wordt gevestigd. In dit gebouw komen de binnenverkoop, magazijnfunctie en dergelijk. Dit gebouw heeft een footprint van 7.670 m<sup>2</sup>. De hoogte van het gebouw varieert, de maximale bouwhoogte is 15 meter aan deze zijde van het spoor. De voorzijde van het gebouw zal maximaal 12,5 meter hoog zijn met



in het midden een accent van maximaal 14,5 meter. In hoofdzaak bestaat het gebouw uit 2 lagen. Incidenteel kan er sprake zijn van 3 lagen, bijvoorbeeld voor technische ruimtes en dergelijk. De maximale hoogte blijft gelden.

Naast het gebouw wordt het plangebied verhard door de aanleg van de parkeerplaatsen, de keerlus en de locatie voor de buitenverkoop.

### **Inrichtingsplan**

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een separaat rapport<sup>1</sup> opgesteld. De belangrijkste elementen zijn hierboven beschreven. Voor meer details wordt verwezen naar dat rapport.

### **Verlichting**

Verlichting kan voor hinder zorgen voor ecologische waarden in de omgeving. Gezien het belang van het Overijssels Kanaal en de Douweler Kolk voor vleermuissoorten (waarvan enkele soorten erg gevoelig zijn voor lichtverstoring) zullen eisen aan de verlichting gesteld worden. Daarbij valt te denken aan naar beneden gerichte kappen die de verstrooiing van het licht tegengaan.



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

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

### 3.2    **Europees en rijksbeleid**

#### 3.2.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

#### Conclusie

Het plangebied 'Intratuin Deventer' ligt niet binnen één van de nationale belangen van het Rijk. Het initiatief is dan ook niet in strijd met de SVIR.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zullen de onderwerpen Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Duurzame verstedelijking opgenomen worden in het Barro.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

#### Conclusie

Het plangebied 'Intratuin Deventer' ligt niet binnen één van de nationale belangen van het Rijk, zoals deze zijn geformuleerd in het Barro. Het initiatief is dan ook niet in strijd met het Barro.

### **3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

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

#### Conclusie

De Europese Kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit de Kaderrichtlijn doorgewerkt in het gemeentelijk beleid waarin het beleid verder is geconcretiseerd. Om het waterbelang in voldoende mate mee te nemen in voorliggende ontwikkeling is de watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze toets worden behandeld in paragraaf 4.5 'Waterhuishouding'.

### **3.2.4 Het Nationaal Waterplan (2009)**

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

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

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

#### Conclusie

Het beleid uit het Nationaal Waterplan werkt weliswaar door in gemeentelijk beleid, maar doet geen specifieke beleidsuitspraken die van invloed zijn op onderhavig bestemmingsplan. Om het waterbelang in voldoende mate mee te nemen in voorliggende ontwikkeling is de watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze toets worden behandeld in paragraaf 4.5 'Waterhuishouding'.

### **3.2.5 Conclusie Europees- en rijksbeleid**

Het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer' is niet in strijd met Europees en Rijksbeleid. Daarnaast vormt het plan geen belemmering voor de uitvoering van Europees en Rijksbeleid.

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

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

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

#### **Leidende thema's**

In de omgevingsvisie zijn 2 elementen benoemd die leidend zijn voor de beleidskeuzes. Het gaat om duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien

Ruimtelijke kwaliteit is: de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Overijssel wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn te onderscheiden in vier lagen: een natuurlijke laag (in en op de bodem); een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem); een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

### **Ruimtelijke ordening**

De beschikbaarheid van hoogwaardige voorzieningen is een provinciale ambitie. De provincie zet dan ook in op het behouden en versterken van de leefbaarheid in steden en dorpen door te sturen op de concentratie van voorzieningen en het stimuleren van herstructurering. Hierbij is de kwaliteit van de openbare ruimte (voldoende groen, speelvoorzieningen etc.) een belangrijk aandachtspunt.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden Stedelijke omgeving**

De provincie Overijssel verstaat onder de Stedelijke Omgeving alle steden, dorpen, kernen en hoofdinfrastructuur. De economische motor van de provincie wordt gevormd door de stedelijke netwerken. De provincie biedt de ruimte aan bedrijvigheid en de ontwikkeling van een grootstedelijke cultuur. De provincie wil de steden de ruimte bieden om de economische motor, die de steden voor de provincie zijn, verder uit te bouwen. Belangrijke voorwaarde is echter wel dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In de omgevingsverordening is dit beleidsuitgangspunt vertaald in het verplicht stellen van de toepassing van de SER-ladder.

### Conclusie

De nieuwvestiging van een Intratuin binnen de gemeentegrenzen van Deventer geeft een impuls aan de lokale en bovenlokale economie en werkgelegenheid. De werkgelegenheid binnen de Intratuininvesting verdrievoudigd. Van circa 18 fte naar circa 53 tot 60 fte. Deze toename is het gevolg van de uitbreiding en/of toevoeging van afdelingen. De horeca wordt groter, er komt een volledige klantenservice en het magazijn wordt verdere-gevoerd met alle personele consequenties van dien. Ook de besteldienst neemt in omvang toe, omdat de verwachting is dat de omzet (en dus de daaraan gerelateerde werkzaamheden) zullen verdrievoudigen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om de steden als motor van de economie te laten groeien. Ook is er sprake van een hoogwaardige voorziening die beschikbaar komt.

Dat de ontwikkeling van Intratuin ook aansluit bij het beleidsuitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat wordt in paragraaf 3.3.2 nader onderbouwd waarin wordt ingegaan op het toepassen van de SER-ladder.

### **Waterhuishouding**

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

#### *Veiligheid*

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

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

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

Binnen het plangebied ligt een waterkering, deze loopt langs het Overijssels Kanaal. In de paragraaf 'Waterhuishouding' (paragraaf 4.5) wordt nader ingegaan op dit aspect.

#### *Wateroverlast*

Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt voor de regionale watersystemen

concreet op gebiedsniveau:

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

Ten noorden van het plangebied ligt het Overijssels Kanaal. Dit is een "essentiële waterloop". Het plangebied maakt geen deel uit van een primair watergebied.

#### *Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap*

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

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingzones)
- In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS of ecologische verbindingzones.

- Opperlaktewaterlichamen KRW

De ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen (KRW) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (stand still vereiste).

Het plangebied ligt niet binnen oppervlaktewaterlichamen (KRW). Ten noorden van het plangebied loopt het Overijssels Kanaal, dit is een oppervlaktewaterlichaam.

#### *Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen*

- Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Op 26 locaties in Overijssel wordt grondwater voor drinkwatervoorziening aan de bodem onttrokken. Deze moeten afdoende worden beschermd. Er worden beperkingen gesteld aan activiteiten en ruimtelijke functies in het zogenaamde grondwaterbeschermingsgebied en in mindere mate in het zogenaamde intrekgebied. Activiteiten en functies die de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloeden worden geweerd of er moeten voorzieningen worden getroffen. Het belang van het water is hier normstellend.

Het plangebied ligt niet binnen een intrekgebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

- Het diepe watervoerende pakket in Salland

Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket wanneer deze dieper dan 50 meter onder het maaiveld plaats vindt.

Het plangebied ligt binnen het diepe watervoerende pakket in Salland. De initiatiefnemer gaat onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor Koude- Warmte-Opslag, dit in het kader van energiebesparing en duurzaamheid.

### Conclusie

Het aspect 'water' is een belangrijk aandachtspunt bij de voorliggende ontwikkeling. De nabijheid van het Overijssels Kanaal met haar waterkering, maar ook de lage ligging van het gebied maken dat wateroverlast en veiligheid belangrijke aandachtspunten zijn. In paragraaf 4.5 'Waterhuishouding' wordt verder ingegaan op het aspect water en wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om wateroverlast te voorkomen en de (water)veiligheid te behouden.

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

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

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

#### **Ruimtelijke ordening**

##### *Detailhandel*

Volgens de verordening wordt een tuincentrum geschaard onder volumineuze detailhandel. Ten aanzien van detailhandel wordt in de omgevingsvisie het volgende beschreven: om te voorkomen dat de binnensteden door concurrentie van goedkopere locaties op bedrijfsterrinen 'leeglopen', dient de uitoefening van detailhandel op bedrijventerrinen tot uitzonderingen beperkt te blijven. Er is alleen ruimte voor volumineuze detailhandel waarvoor binnen de reguliere winkelcentra geen ruimte kan worden gevonden. Deze bepaling ziet niet op detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, zoals de verkoop van ter plekke gemaakte producten of de verkoop van goederen waarvan de verkoop aan particulieren onderdeel uitmaakt van de normale dienstverlening van het bedrijf.

In de omgevingsverordening is dit beleidsuitgangspunt als volgt vertaald.

1. Bestemmingsplannen voorzien niet in de nieuwe mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerrinen,
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerrinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.

##### *De SER-ladder voor de stedelijke omgeving en de duurzaamheidsladder*

Naast bovengenoemd afwegingskader is het toepassen van de SER-ladder in de omgevingsverordening dwingend voorgeschreven. Dit houdt het volgende in: bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied



optimaal zijn benut.

Naast deze bepaling uit de provinciale verordening is ook in de wet een soortgelijke bepaling opgenomen: 'de ladder voor duurzame verstedelijking', welke sinds 1 oktober 2012 door het Besluit ruimtelijke ordening verplicht wordt gesteld als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Deze 'ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat uit de volgende 3 stappen:

1. is er een actuele regionale behoefte;
2. biedt het bestaand stedelijke gebied van de regio ruimte voor deze behoefte, en
3. indien gekozen wordt voor nieuwbouw buiten het bestaand stedelijke gebied dan wordt deze, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten of als zodanig ontwikkeld.

## **Overwegingen locatie Intratuin**

### *Regionale behoefte*

Het eerder uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek (BRO 13-12-2012) heeft de regionale behoefte aangetoond. Het aanbod van tuincentra in de gemeente Deventer in vergelijking met landelijk gemiddelde erg laag. In de regio zijn meerdere tuincentra gevestigd, waaronder nog twee Intratuinvestigingen, in Lochem en Apeldoorn (beide van dezelfde eigenaar als ook die in Twello). Regionaal is het aanbod iets boven gemiddeld, waarbij de regionale verschillen enorm zijn. In Voorst en Lochem is het aanbod groot en in Zutphen is helemaal geen tuincentra gevestigd.

Op basis van bevolkingsontwikkeling en de verwachte ontwikkeling van de koopstromen is een benadering gemaakt voor het toekomstig functioneren en de distributieve mogelijkheden binnen de gemeente Deventer. Uit deze berekening blijkt dat er nog ruimte is voor ca. 12.450 m<sup>2</sup> wvo. Dat is voldoende voor de gewenste Intratuinvestiging van ca 8.000 m<sup>2</sup> wvo. Naast deze kwantitatieve distributieve mogelijkheden, die gebaseerd zijn op diverse aannames, zijn ook de kwalitatieve aspecten van belang. Een modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat, dat is toch waar de consument uiteindelijk het meeste bij gebaat is.

### *Bestaande locaties en meervoudig ruimte gebruik*

Het principe dat herstructurering en transformatie de voorkeur hebben boven nieuwbouw komt zowel in de SER-ladder als de 'ladder voor duurzame verstedelijking' naar voren. Nu de regionale behoefte is onderbouwd is de volgende stap te onderzoeken of realisatie binnen het bestaand bebouwd, dan wel bestaand stedelijk gebied mogelijk is.

Binnen Deventer zijn de bestaande leegstaande panden met een detailhandelsbestemming niet geschikt en ook in redelijk niet geschikt te maken voor de vestiging van Intratuin. Het overgrote deel van de panden is veel te klein. Met een ruimte behoefte van ca. 8.000 m<sup>2</sup> wvo is alleen het Morrespand groot genoeg. De fysieke eisen aan een pand voor een tuincentrum zijn echter dusdanig specifiek, denk hierbij aan daglicht, ventilatie en klimaatbeheersing, dat het Morrespand niet geschikt is voor een eventuele vestiging van een tuincentrum. Alleen door sloop en nieuwbouw kan de locatie op de Snijdeling geschikt gemaakt worden voor de vestiging van Intratuin. Sloop en nieuwbouw zouden in deze specifieke situatie echter leiden tot een dure en onrendabele verbouwing. Naast het feit dat het pand ongeschikt is, is er ook geen ruimte de parkeerbehoefte van Intratuin op deze locatie op te vangen, niet op eigen terrein en niet in de directe omgeving.

Naast leegstaande panden binnen de bestaande detailhandelsstructuur zijn ook andere bestaande panden onderzocht. Binnen de gemeente waren in de periode 2005 - 2011 geen bestaande panden voorhanden die voldeden aan de specifieke fysieke eisen van een

tuincentrum. Ook andere leegstaande panden van voldoende omvang waren slechts in beperkte mate voorhanden. Naast voldoende bvo heeft een Intratuinvestiging ook een behoorlijke buitenruimte nodig voor de buitenverkoop en haar parkeerbehoefte, welke eveneens op eigen terrein moet worden voorzien. Veel binnenstedelijke locaties waren dan ook te klein. Een mogelijk bestaand terrein dat geschikt was, was de Aupinglocatie aan de Laan van Borgele. Over deze locatie zijn gesprekken gevoerd en deze optie is ook serieus in beeld geweest. De planvorming rondom de verplaatsing van Auping vorderde echter niet en toen destijds de locatie driehoek Blauwenoord in beeld kwam, een locatie die meer mogelijkheden bood, is gekozen met deze nieuwe locatie verder te gaan. Met de kennis van nu kan ook gesteld worden dat de Aupinglocatie niet is vrijgekomen en als vestigingslocatie voor Intratuin dus ook geen optie zou zijn geweest.

Voor het nieuwe bedrijventerrein 'Bedrijvenpark A1' heeft de gemeente bewust gekozen deze beschikbaar te stellen en te houden voor de maakindustrie, een detailhandelsvestiging past niet in het voor het bedrijvenpark gewenst profiel.

Door de specifieke fysieke eisen aan het pand en de buitenruimte is ook meervoudig ruimte gebruik van bestaand bebouwd gebied geen optie, anders dan zoals nu wordt ingevuld - het vestigen van een Intratuinvestiging en het versterken van de hoofdgroenstructuur en de ecologische potenties van het gebied.

Hoewel de locatie driehoek Blauwenoord geen bestaand bebouwd gebied betreft (zoals in de SER-ladder geformuleerd), is de locatie wel gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, langs belangrijke bestaande economische en verkeersinfrastructuur. Gelegen binnen de bebouwde kom, aan de stedelijke hoofdinfrastructuur en in de stedelijke ontwikkelingszone langs de "As Binnenstad - Colmschate" was dit een locatie die altijd in beeld is geweest voor een stedelijke ontwikkeling. Na realisatie van de N348 bleef deze driehoek als "rest"-locatie over. Omringd door infrastructurale barrières, de spoorlijn Deventer - Almelo, het Overijssels kanaal en de N348, is er geen rechtstreekse verbinding met de naastgelegen woonwijk, het naastgelegen natuurpark de Douwelerkolk of het Runshopping centrum. Als onderdeel van de hoofdgroenstructuur had het gebied geen ecologische waarde en ook de gebruiks- en belevingswaarde was nihil door de geïsoleerde ligging van het gebied. Zoals hierboven aangegeven waren binnen het bestaand bebouwd gebied geen panden geschikt of geschikt te maken, een braakliggende kavel binnen de bebouwde kom is dan de volgende stap op de duurzaamheidsladder.

Door het realiseren van een Intratuinvestiging op deze plek wordt niet alleen bijgedragen aan gemeentelijke ambities op het terrein van het stimuleren van werkgelegenheid en het bieden van een kwalitatief en divers winkelapparaat, maar ook aan het versterken van de hoofdgroenstructuur. Met name door de verbindingzone langs het Overijssels kanaal ter hoogte van het plangebied te versterken wordt bijgedragen aan een goede en betekenisvolle verbinding tussen het stedelijke groen (o.a. de Douwelerkolk) en het gebied van de Zandwetering.

#### *Een goede multimodale ontsluiting*

Hoewel de locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en daarmee past binnen stap twee van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is ook een goede multimodale ontsluiting een belangrijke voorwaarde geweest bij de uiteindelijke locatiekeuze. Door haar ligging langs de provinciale weg richting Raalte en op zeer korte afstand van de A1 kan het verzorgingsgebied, dat zich naast Deventer uitstrekt richting Raalte en Olst goed worden ontsloten. De autobereikbaarheid en voldoende parkeercapaciteit, ook op piekmomenten, zijn belangrijke wensen en voorwaarden van de klanten van Intratuin. De gekozen locatie kan daar ruimschoots in voorzien. Daarnaast is de locatie ook middels het openbaar vervoer goed bereikbaar en is de fietsontsluiting naar alle delen van de stad prima. Doordat het een

braakliggend terrein betref kon de locatie ook optimaal worden ingedeeld en ontworpen conform de wensen van de initiatiefnemer, natuurlijk onder de stedenbouwkundige en welstandtechnische voorwaarden voorgeschreven door het gemeentelijk beleid. De locatie biedt dan ook voldoende perspectief om te kunnen inspelen op de veranderende wensen en behoeftes van de consument.

#### *Leegstandsvraagstuk*

Naast het onderbouwen van de locatiekeuze op basis van de SER-ladder (en de 'ladder voor duurzame verstedelijking') speelt ook de leegstandsdiscussie een belangrijke rol. Niet alleen in de kantorenmarkt blijkt de leegstand groot, ook in de detailhandelsmarkt blijkt de leegstand groot. Uit de meest recente cijfers blijkt dat momenteel in Deventer 107 panden leeg staan met een totale omvang van circa 35.176 m<sup>2</sup> wvo. Dit komt overeen met een leegstandspercentage van 14,4% van de panden en 13% van het winkelvoeroppervlak.

In vergelijking met andere middelgrote steden valt op dat het aantal leegstaande panden procentueel overeenkomt met het landelijk gemiddelde, maar dat leegstandspercentage van het winkelvoeroppervlak hoger is dan gemiddeld. Dit wordt vooral veroorzaakt door de leegstand van één zeer groot pand (15.650 m<sup>2</sup> wvo) op de Snippeling, het voormalige pand van Morres Wonen.

Het grootste deel van de leegstaande panden (75 stuks) is te vinden in de centrale winkelgebieden. De omvang van deze panden is relatief klein. Het grootste deel van het leegstaande vloeroppervlak is te vinden op de Snippeling. De drie leegstaande panden daar, met respectievelijk 15.650, 1.688 en 1.100 m<sup>2</sup> wvo, vormen samen ruim de helft van het leegstaande vloeroppervlak. In het kernwinkelgebied is de leegstand vrijwel nihil. De meeste leegstand is te vinden op de B en C-locaties ofwel in de aanloop- en dwaalstraten. Het zijn met name de hier gevestigde kleine en specialistische winkels, die kwetsbaar zijn voor schommelingen in bezoekersaantallen, dalend consumentenvertrouwen etc.

De Omgevingsverordening richt zich momenteel op de kantorenleegstand. Het voornemen is, vergelijkbaar met de beleidslijn in de kantorenmarkt, het toevoegen van extra vierkante meters detailhandel aan banden te leggen. Ook de gemeente onderzoekt op dit moment het leegstandvraagstuk. Hiervoor is een gemeentelijke structuurvisie Leegstand in voorbereiding. Zowel het provinciaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot dit vraagstuk is nog in ontwikkeling. Het toetsen van de vestiging van Intratuin aan het nieuwe provinciale en gemeentelijke beleid op dit punt is dan ook niet direct mogelijk. Toch kan wel geconcludeerd worden dat de vestiging van Intratuin op de locatie driehoek Blauwenoord niet in strijd is met de algemene uitgangspunten van de leegstandsdiscussie.

De twee richtlijnen, die de gemeente ook in haar onderhandelingen met de markt hanteert zijn ruimte voor ruimte en hergebruik en transformatie voor uitbreiding

De richtlijn 'hergebruik en transformatie voor uitbreiding' is gebaseerd op de 'ladder voor duurzame verstedelijking', welke sinds 1 oktober 2012 door het Besluit ruimtelijke ordening wordt verplicht gesteld als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Dat de locatiekeuze voor de 'Driehoek Blauwenoord' daarbinnen past is hier boven beschreven.

'Ruimte voor ruimte' betekent dat nieuwbouw en/of transformatie naar een bepaalde functie alleen is toegestaan, wanneer elders vierkante meters uit de markt worden genomen. Voor de nieuwvestiging van Intratuin is dit uitgangspunt tweeledig. Allereerst heeft deze betrekking op de vrijkomende locatie in Twello en ten tweede op de extra vierkante meters die worden toegevoegd, vanwege de uitbreiding van het winkelvoeroppervlak (wvo) op de nieuwe locatie. Wat er met de vrijkomende locatie in Twello gaat gebeuren is op dit moment nog onduidelijk. Intratuin en de gemeente Voorst hebben momenteel nog geen concrete afspraken over de invulling c.q. herontwikkeling van deze locatie. Met betrekking tot de extra vierkante meters die

nu worden toegevoegd zal bij de uitvoering van de Structuurvisie Leegstand en de in ontwikkeling zijnde Structuurvisie Detailhandel worden onderzocht hoe leegstand van panden kan worden voorkomen en worden verminderd door planologische ruimte weg te bestemmen.

#### Conclusie

De verordening stelt dat volumineuze detailhandel alleen bij hoge uitzondering op een bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Van deze uitzondering is sprake als binnen de bestaande winkelcentra geen ruimte kan worden gevonden. Hoewel voorliggende ontwikkeling niet plaats vindt op een (bestaand) industrieterrein is het wel van belang dat onderzocht is of de gewenste ontwikkeling niet kan plaatsvinden op een bestaand winkelcentra. Herstructurering en transformatie hebben immers de voorkeur.

Gebleken is dat geen van de bestaande leegstaande panden met een detailhandelsbestemming geschikt is of geschikt te maken is voor de vestiging van Intratuin. Het merendeel van de leegstaande panden is te klein en gezien de specifieke eisen die een tuincentra stelt bleek ook het Morrespand niet geschikt. Ook andere leegstaande panden waren niet voorhanden. Het invullen van een braakliggende kavel binnen het bestaand stedelijk gebied is dan de volgende stap op de 'duurzaamheidsladder'.

Bij de keuze voor deze locatie heeft een goede multimodale ontsluiting een belangrijke rol gespeeld. Naast een goede auto-ontsluiting via de provinciale weg richting Raalte en Olst is ook de stedelijke ontsluiting zowel per auto, fiets als openbaar vervoer prima. Ook de parkeercapaciteit op eigen terrein is ruimvoldoende. Uit het distributie planologisch onderzoek is tevens gebleken dat er een (regionale) behoefte bestaat en daarmee zijn dan alle stappen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen.

In de leegstandsdiscussie speelt naast het toepassen van de 'duurzaamheidsladder' ook het toevoegen van extra vierkante meters een belangrijke rol. Om de leegstand niet verder te laten toenemen moeten de extra vierkante meters worden gecompenseerd. Door de bestaande locatie te herontwikkelen met woningbouw, zoals Intratuin en de gemeente Voorst voornemens zijn, wordt gedeeltelijk aan deze vraag tegemoet gekomen. De extra vierkante meters detailhandel die worden toegevoegd op de locatie zullen worden betrokken in het onderzoek in het kader van de structuurvisie Leegstand.

Gezien het bovenstaand kan worden geconcludeerd dat vestiging van de nieuwe Intratuin past binnen het provinciale beleid en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

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

#### *Ontwikkelingsperspectief*

Het ontwikkelingsperspectief dat aan het plangebied is toegekend betreft 'buitengebied accent veelzijdig ruimte gebruik' (mixlandschap). Dit zijn de gebieden binnen de provincie waar sprake is van de verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. In dit perspectief worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook die van andere sectoren, nog nadrukkelijker verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

De geïsoleerde ligging van het plangebied, ingesloten tussen verschillende infrastructuur, en de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied maken het plangebied niet geschikt voor agrarische gebruik. Ook voor ontwikkelingen op het gebied van recreatie en wonen is het gebied gezien zijn ligging, ingesloten door (hoofd)infrastructuur, niet geschikt. Deze specifieke ligging maakt de locatie echter wel geschikt voor de ontwikkeling van een Intratuininvestiging. Op grond van de laag van het agrarisch-cultuur landschap is het plangebied aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied'. De (her)ontwikkeling van de locatie met een puur stedelijke functie bouwt hier op voort. Door bij de inrichting van het terrein rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden wordt in voldoende mate aangesloten bij het aan het plangebied toegekende ontwikkelingsperspectief.

#### *Vier-lagen benadering*

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit versterken. Dit gebeurt vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen: een natuurlijke laag (in en op de bodem); een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem); een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

De ontwikkeling ligt in de 'natuurlijke' laag met als kenmerken 'dekzandvakte' en 'beekdal'.

Als ontwikkelingen plaats vinden op een dekzandvakte, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de beekdalen en natte laagtes dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromend water en het vasthouden van water, aan de versterking van de samenhang van het beekstelsel en aan de vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en leefbaarheid van het water. Dit zijn tevens de uitgangspunt bij (her)inrichting.

Als het perceel en haar omgeving bekeken worden dan zijn bovengenoemde structuren niet meer waar te nemen binnen het plangebied. Met name het beekdal is niet meer zichtbaar op deze plek. Realisatie van de stedelijke bebouwing en de omliggende (hoofd)infrastructuur zijn hier waarschijnlijk grotendeels debet aan. Toch is bij de inrichting van het plangebied zoveel als mogelijk rekening gehouden met bovenstaande kenmerken. Zo vindt de bebouwing plaats op de dekzandrug en worden de wadi's aangelegd in het lager gelegen deel van het perceel, het voormalige beekdal. Ook door de toepassing van gebiedseigen beplanting wordt bijgedragen aan het versterken van de gebiedskenmerken.

In de laag van het agrarisch-cultuur landschap is het plangebied opgenomen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hetgeen betekent dat er geen kenmerkend agrarische cultuurgronden zijn waarmee rekening dient te worden gehouden bij de (her)ontwikkeling van het gebied.

In de stedelijke laag is het plangebied echter ook niet opgenomen. Het plangebied behoort niet tot de naast gelegen woonwijk(en) en ook niet tot omliggende infrastructuur. Voor ontwikkelingen nabij hoofdwegen geldt wel dat zij dienen bij te dragen aan integrale verbetering van de bereikbaarheid. Voor de realisatie van Intratuin geldt dat uit berekeningen is gebleken dat de wegvakken ter hoogte van het plangebied voldoende capaciteit hebben om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. De bereikbaarheid van de stad en de A1

worden dan ook niet negatief beïnvloed door deze ontwikkeling. Voor ontwikkelingen nabij kanalen geldt dat deze, voor zover nog aanwezig, bijdragen aan de functie van deze kanalen als dragers van verkeer over water. Ook dienen ze bij te dragen aan verdere versterking van hun rustige en voornamelijk karakter, behoud en versterking van het watererfgoed als identiteitsdragende en herstel van continuïteit - ook van de begeleidende landschappelijke structuren - waar nodig. Het Overijssels Kanaal wordt niet meer gebruikt als vaarweg. Met het rustieke en voornamelijk karakter van het kanaal wordt bij de (her)ontwikkeling van het plangebied rekening gehouden. Door aan de noordzijde van het plangebied de beplanting te verdichten door middel van een singel wordt het kanaal met het daarnaast gelegen fietspad afgeschermd van de activiteiten op het terrein van de Intratuin en de provinciale weg. Deze beplanting fungeert als afscherming, waardoor het achterliggende gebied zo min mogelijk wordt verstoord. Tevens draagt de aanleg van deze beplanting bij het herstellen van de begeleidende landschappelijke structuur; de langs het kanaal gelegen singel, die de verbinding vormt tussen de Douwelerkolk en het gebied van de Zandwetering.

In de lust & leisure laag komt het plangebied eveneens niet voor.

#### Conclusie

Voorliggende ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief, zoals door de provincie aan het gebied is toegekend en houdt waar mogelijk voldoende rekening met de aanwezige gebiedskenmerken.

#### **Waterhuishouding**

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

In IPO-verband zijn afspraken gemaakt over inhoudelijke afstemming van waterverordeningen van provincies die te maken hebben met provinciegrens- overschrijdende waterschappen. Afsproken is dat provincies waarin het kleinste deel van het grondgebied van het waterschap valt, de verordening overneemt van de provincie waarin het grootste deel van het grondgebied van het waterschap valt. Voor Deventer betekent dit dat in het gebied van waterschap Veluwe (de Hoven e.o.) en waterschap Rijn& IJssel (Bathmen e.o en het gebied ten zuiden van de Schipbeek) de Waterverordening van de provincie Gelderland geldt. Voorliggende plangebied ligt binnen de grenzen van het gebied van waterschap Groot Salland. De waterverordening van de provincie Overijssel is hier dan ook gewoon van toepassing.

#### *Drinkwaterbescherming*

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

#### *Watergebiedsreservering*

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

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

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

Voor essentiële waterlopen geldt dat er aan weerszijden een strook van 100 m wordt

aangewezen die er voor moet zorgen dat dit gebied gevrijwaard wordt van ontwikkelingen die nu en in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het waterafvoerend en waterbergend vermogen van deze waterlopen.

#### *Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning*

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

#### *Normering*

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

#### Conclusie

De verordening stelt diverse regels met betrekking tot de waterhuishouding. Voor het onderhavige plangebied zijn de plicht tot het opnemen van een overstromingsrisicoparagraaf en de vrijwaringzone van 100 meter rond de essentiële waterlopen van belang. De overstromingsrisicoparagraaf is, zoals de verordening voorschrijft, in deze toelichting opgenomen (paragraaf 4.5.8). De effecten van de planontwikkeling op het Overijssels Kanaal, als essentiële waterloop aangemerkt, zijn beschreven in de paragraaf 4.5 Waterhuishouding. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de bouw van een tuincentrum geen nadelige effecten heeft op de afvoercapaciteit van het kanaal.

### **3.3.3 Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Groot Salland**

Dit plan geeft aan hoe het waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de KRW-doelen staan de komende jaren centraal. Dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing.

#### Conclusie

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. In de paragraaf 'Waterhuishouding' (4.5) wordt onder meer aandacht besteed aan het beleid van het Waterschap Groot Salland.

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

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

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

regenwater.

#### Conclusie

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. In de paragraaf 'Waterhuishouding' (4.5) wordt onder meer aandacht besteed aan rioleringsaspecten.

### **3.3.5 Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030**

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

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

Daarnaast is het voor de Stedendriehoek in 2030 ook nog van belang dat het landschap open blijft.

Verder kiest de regio voor de ontwikkeling van enkele aantrekkelijke, lokale, stedelijke uitloopgebieden in de directe nabijheid van de steden. In deze uitloopgebieden kunnen de bewoners van de steden en de regio terecht voor (extensieve) recreatie. De structuurvisie stelt dat GDV (Grootschalige Detailhandelsvestiging) en PDV (Perifere Detailhandelsvestiging) bij voorkeur plaatsvindt nabij centrumknooppunten of stadsranden waar sprake is van een goede ontsluiting met zowel openbaar vervoer als auto.

#### Conclusie

De ontwikkeling van het tuincentrum vindt plaats in een van de stedelijke uitloopgebieden van Deventer. Dit uitloopgebied strekt zich langs het kanaal richting de Zandwetering en over het gebied van de Douwelerkolk. Kijkend naar de feitelijke situatie moet worden geconcludeerd dat in het perspectief van dit totale gebied voorliggend perceel geen toegevoegde waarde heeft. Het perceel heeft op dit moment geen gebruikswaarde en gezien haar ligging, ingeklemd tussen de spoorlijn en de provinciale weg N348, is ook een toekomstig gebruik voor extensieve recreatie niet reëel. Door een goede inpassing van het plan waarbij o.a. het kanaal als groene en recreatieve verbindingzone tussen de Douwelerkolk en het gebied van de Zandwetering wordt versterkt, draagt de ontwikkeling toch bij het realiseren en versterken van dit stedelijk uitloopgebied. Vanwege de ligging van het plangebied aan een stadsrand met een goede ontsluiting, voldoet de locatie aan de voorkeuren die de regio heeft uitgesproken voor de vestiging van PDV.



### 3.3.6 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid

Zoals uit de voorgaande paragrafen blijkt is de ontwikkeling van het tuincentrum niet in strijd met provinciaal en (boven)regionaal beleid. Het bestemmingsplan "Intratuin Deventer" kan op grond daarvan dan ook doorgang vinden.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

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

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

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

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

De projectlocatie is op de structuurplankaart aangeduid als 'stedelijke groenstructuur'. Echter, in de paragraaf die betrekking heeft op de 'stedelijke groenstructuur' valt op dat het plangebied deze aanduiding niet heeft. Als er wordt gekeken naar de kaarten met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven op korte en middellange, en de kaart 'Integraal streefbeeld' dan valt de locatie onder 'stedelijk gebied'. Gezien de omgeving van het plangebied is dit ook te verantwoorden: aan drie zijden wordt het plangebied als het ware ingepakt door stedelijk weefsel. Aan de oostzijde door de provinciale weg en de daarachter gelegen woonwijk, aan de zuidzijde door de spoorlijn met het daarachter gelegen gemengd bebouwd gebied (met o.a. het politiebouwwerk en een school) en aan de zuidwestzijde (aan de overzijde van het Overijssels Kanaal en het spoor) eveneens door een woonwijk. Aan de noord en noordwest zijde grenst het plangebied echter aan belangrijke en beeldbepalende stedelijke groenstructuren. Het Overijssels Kanaal is een van de groene vingers die vanuit het omringende landschap diep de stad in reiken en aan de overzijde van het kanaal is de Douwelerkolk gelegen, een groot en belangrijk stedelijk groengebied. In het groenbeleidsplan (zie paragraaf 3.4.6) zelf aangewezen als natuurpark. Er zou dus gesproken kunnen worden van een zogenaamde inbreidingslocatie op de rand van een groene vinger en op de kruising van enkele belangrijke verbindingzones

van en naar het buitengebied. Aansluiting en versterking van deze verbindingszone is belangrijk aandachtspunt in de structuurvisie.

Het ontwikkelingsperspectief binnen stedelijk gebied is, onder andere dat Deventer inzet op het versterken van de werkgelegenheidsfunctie. Hierbij staat het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (nieuwe) bedrijvigheid en het stimuleren van een inspirerend ondernemingsklimaat centraal. Een aandachtspunt is het op peil houden en versterken van de kwaliteit en diversiteit winkelapparaat.

#### Conclusie

De ontwikkeling van een tuincentrum past binnen het ontwikkelingsperspectief van de gemeente Deventer voor het stedelijk gebied. De nieuwvestiging van een tuincentrum draagt bij aan de ambitie een kwalitatief en divers winkelapparaat te kunnen aanbieden en zorgt voor nieuwe werkgelegenheid.

Daarnaast draagt het plan ook bij aan het versterken van de zogenaamde 'groene vingers' door met name de verbindingszone langs het Overijssels Kanaal ter hoogte van het plangebied te versterken. De niet aaneengesloten dichte singel wordt aangevuld en versterkt met inheemse beplanting, waardoor er een doorlopende en aantrekkelijke groene verbinding ontstaat tussen de stedelijke groenstructuur (o.a. de Douwelerkolk) en het buitengebied.

### **3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007-2015)**

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

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid voor de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Vanaf 2008 heeft de gemeente er zorgplichten bijgekregen voor hemelwater en grondwater. Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater, Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

#### Conclusie

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. In de paragraaf 'Waterhuishouding' (4.5) wordt onder meer aandacht besteed aan hemelwater, riolering en dergelijke.

### 3.4.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied waarin dit plan is gelegen is de ambitie "Ruimte voor ontwikkeling" vastgesteld. Overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en in nieuwe situaties voor beperkt kwetsbare objecten is niet acceptabel. Toename van het groepsrisico is acceptabel bij een optimaal planontwerp. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

#### Conclusie

Er heeft een onderzoek externe veiligheid plaatsgevonden. Dit wordt in paragraaf 4.3.6 beschreven. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van het plaatsgebonden risico. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het bestemmingsplan voldoet dus aan het gestelde ambitieniveau.

### 3.4.4 Visie Duurzaam Deventer (2009)

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

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

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor een nieuw milieuprogramma. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

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

- klimaat;
- ecologie;
- afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Veel afval dat vrijkomt is eigenlijk geen afval, maar grondstof voor nieuwe producten. In het

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

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is niet het instrument waarmee bijvoorbeeld duurzaam materiaalgebruik kan worden afgedwongen. De speerpunten die in deze paragraaf worden genoemd kunnen wel als aandachtspunt worden meegegeven aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling.

### **3.4.5 Structuurvisie Detailhandel (2010)**

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

De realisatie van de Intratuin vestiging in de Driehoek Blauwenoord valt buiten de bestaande winkelgebieden en past in eerste instantie dus niet binnen het detailhandelsbeleid. In de Structuurvisie Detailhandel is echt aanvullend beleid opgenomen voor dit soort initiatieven. Hiervoor zijn uitgebreide toetsingscriteria opgenomen.

Zo dient aangetoond te worden dat het initiatief een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur heeft en geen blijvend negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in de visie aangegeven ontwikkeling daarvan. De relatie met andere ruimtevragers moet in beeld worden gebracht, evenals de regionale impact en of het initiatief passend is bij de ambitie van Deventer.

#### Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Distributie Planologisch Onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgebreid behandeld in paragraaf 4.7. Hieruit blijkt dat er voldaan wordt aan de uitgebreide toetsingscriteria voor initiatieven buiten de bestaande winkelgebieden en winkelgebieden. Er is voldoende marktruimte voor de ontwikkeling en de ontwikkeling draagt bij aan de positie van Deventer als complete winkelstad. Verder is er geen sprake van een duurzame ontvrachting op stedelijk dan wel regionaal niveau.

### 3.4.6 Groenbeleidsplan (2007)

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

Het plangebied maakt deel uit van de stedelijke groenstructuur. Op de "gebruikskaart" is het plangebied aangemerkt als 'landschap in de stad'. De ambitie voor het plangebied is 'de stedelijke groenstructuur te versterken'.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en bestaat het uit voornamelijk uit drassig grasland, het plangebied is hierdoor niet aantrekkelijk. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het plangebied geen ecologische waarde heeft. Daarnaast heeft het gebied geen gebruikswaarde voor de bewoners van de omliggende woonwijken. Het plangebied is ingepakt tussen verschillende infrastructuur (weg, spoor, kanaal) en hierdoor lastig te bereiken. Het plangebied is dan ook, gezien vanuit het aspect groen, niet betekenisvol en niet aantrekkelijk.

Ondanks dat het plangebied als inbreidingslocatie wordt bebouwd en grotendeels verhard draagt de herontwikkeling van het plangebied ook bij aan de ambitie uit het Groenbeleidsplan. Het Overijssels Kanaal is als verbindingszone tussen het stedelijk groen (de Douwelerkolk) en het buitengebied (de Zandwetering) van groot belang. Door de singelbeplanting op het perceel aan de zijde van het Overijssels Kanaal aan te vullen met inheemse beplanting wordt bijgedragen het herstel en het versterken van deze verbindingszone (project 8). "Het groen dient zoveel mogelijk samenhang te hebben en dus met elkaar in verbinding te staan. De waarde en de kwaliteit van het groen nemen hierdoor toe." Door het toepassen van inheemse beplanting, het creëren van schuil- en voedselplekken voor diverse fauna wordt ook de ecologische waarde van het gebied versterkt.

#### Conclusie

Hoewel het daadwerkelijke oppervlakte aan groen verminderd door de voorliggende ontwikkeling, vindt er weldegelijk een kwaliteitsverbetering plaats van de stedelijke

groenstructuur. De verbindingszone tussen de Douwelerkolk en de Zandwetering wordt versterkt en gebruikswaarde van het gebied neemt, zowel voor mens als dier toe. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de doelstellingen uit het Groenbeleidsplan.

#### **3.4.7 Bomenbeleidsplan (2007-2017)**

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

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

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

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

##### Conclusie

Er is geen sprake van Monumentale bomen in het plangebied, noch van Bijzondere Beschermwaardige bomen. Het type boom dat geplant zal worden is geen onderwerp dat in het kader van het bestemmingsplan zal worden behandeld. Dit betreft een inrichtingsaspect wat in de uitvoeringsfase aan de orde kan komen.

#### **3.4.8 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)**

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. In deze nota is het plangebied 'Intratuin Deventer' ingedeeld in de groep 'solitaire gebouwen'. Dit betreffen gebieden waarin de bebouwing, als deze aanwezig is, individueel is vormgegeven

Volgens de welstandsnota is er binnen dit gebied veel vrijheid, zolang de kwaliteit op zich maar voldoende is. De gebouwen worden vooral beoordeeld in de relatie tot de omgeving en de functie. Er zijn weinig welstandscriteria op van toepassing, omdat elk gebouw afzonderlijk kan worden vormgegeven. Omdat bij de welstandstoetsing vooral de relatie met het openbaar gebied van belang is, worden alle bouwplannen in dit gebied voorgelegd aan de Adviesraad Welstand.

Voor wat betreft de openbare ruimte is er het streefbeeld dat de landschappelijke kenmerken van de locatie en de directe omgeving zijn leidend bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en particuliere terreinen. Dat zijn bijvoorbeeld landgoedbeplantingen, lanen, houtwallen, de openheid van het rivierenlandschap en beplantingen.

Conclusie

De bouwplannen die binnen het plangebied "Intratuin Deventer" worden gerealiseerd, zullen aan de Welstandnota worden getoetst.

**3.4.9 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders behandeld. Uit de voorgaande subparagrafen blijkt dat het gemeentelijke relevante beleid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan verschillende gemeentelijke ambities.





## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

In het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.2) wordt ingegaan op de aspecten grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie.

### 4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

#### 4.2.1 Archeologie

Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), moet voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling het desbetreffende plangebied eerst worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Er heeft een verkennend inventariserend veldonderzoek<sup>2</sup> plaats gevonden.

##### Verkennend inventariserend veldonderzoek

In het noordwesten van de locatie is een dekzandrug aangetroffen. Het noordelijke deel daarvan is diep vergraven. Ter plaatse van de diepe vergravingen kan de verwachting worden bijgesteld naar laag. In het centrale en zuidelijke deel kunnen nog grondsporen aanwezig zijn en blijft de middelhoge archeologische verwachting op sporen uit de periode Mesolithicum – Middeleeuwen van kracht.

Naast de dekzandrug zijn doorbraakafzettingen aangetroffen. Deze zijn erosief afgezet en gedeeltelijk vergraven. Onder de doorbraakafzettingen zijn nat eolische zanden aangetroffen, waarin geen bodemvorming is waargenomen. Omdat met de doorbraak eventuele oudere archeologische niveaus zijn geërodeerd, geldt voor deze afzettingen een lage archeologische verwachting.

Op het centrale en zuidelijke deel van de dekzandrug kunnen nog grondsporen aanwezig zijn. Hier wordt ook de nieuwbouw gerealiseerd. Omdat de exacte ontgravingsdieptes voor de nieuwbouw nog niet bekend zijn, is het mogelijk dat hierdoor archeologische sporen verstoord worden.

##### Vervolgonderzoek

Omdat mogelijk nog grondsporen aanwezig zijn, dient er een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor is een archeologisch Programma van Eisen opgesteld. Dit is goedgekeurd door de gemeente Deventer. De doelstelling van het proefsleuvenonderzoek is het inventariseren en waarderen van eventuele archeologische resten in het plangebied.

Gedurende de werkzaamheden aan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan konden de werkzaamheden niet worden uitgevoerd. De uitvoering van het onderzoek vindt plaats zodra de bodem hier geschikt voor is. Er is voor gekozen om de archeologische waarden te waarborgen door ter plaatse van het te onderzoeken gebied een 'Waarde - Archeologie Verwachtingsgebied' dubbelbestemming op te nemen. Aan deze dubbelbestemming is de verplichting gekoppeld dat eerst in beeld moet worden gebracht wat de eventuele resten in het plangebied zijn, alvorens er vergunning kan worden verleend voor (onder andere) bouwen.

#### 4.2.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het Besluit Ruimtelijke Ordening aangepast. Op grond hiervan moet bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met (eventueel) aanwezige cultuurhistorische waarden zowel onder als boven de grond.

Volgens de cultuurhistorische atlas van de provincie Overijssel is het plangebied zelf niet van cultuurhistorische waarde. Buiten het plangebied ligt het Overijssels Kanaal als cultuurhistorisch waardevol element. Dit kanaal is een beeldbepalend en structurerend element in het landschap geworden en heeft de status van beschermd gezicht. Het kanaaltracé dat ligt ten noorden van de N348, is van stedenbouwkundig en van cultuurhistorisch belang vanwege:

- de fraaie landschappelijke situering;
- de historische betekenis voor handel en scheepvaart in Overijssel;
- de geschiedenis van het kanaal.

De Douwelerkolk, die aan de overzijde van het Overijssels Kanaal ligt is ook van cultuurhistorische waarde: Het gaat hierbij om de van oudsher agrarische signatuur van het gebied met compacte erven, granen op de hoge enken, het voorkomen van hopplantages voor de bierbrouwerijen in Deventer en weilanden op de lagere delen en om oude elementen zoals een landweer, oude wegen en paden.

De voorliggende ontwikkeling vindt plaats buiten deze cultuurhistorische elementen. De waarde van deze elementen wordt dan ook niet aangetast door het voorliggend bestemmingsplan.

#### 4.2.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen.

#### 4.3 Milieu-aspecten

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

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

Tevens is beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. noodzakelijk is.

#### 4.3.1 MER

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

##### Beoordeling m.e.r.-plicht

In lijst C van het Besluit m.e.r. staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een tuincentrum staat niet in lijst C opgenoemd. De ontwikkeling is dan ook niet m.e.r.-plichtig.

##### Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

##### *Drempelwaarden Lijst D*

In de drempelwaarden lijst D is opgenomen (onder D11.2) dat *bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen* direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een enkele tuincentrum vestiging met een oppervlakte van ruim 1,2 hectare en circa 400 parkeerplaatsen. Hiermee ligt de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde zoals genoemd onder het Besluit m.e.r..

##### *Gevoelig gebied*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Van externe werking kan hier geen sprake zijn. Het plangebied ligt volgens de provinciale omgevingsverordening binnen een drinkwatervoorziening en een boringsvrije zone. In de paragraaf 'Waterhuishouding' wordt hier verder op ingegaan. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.

##### *Milieugevolgen*

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van

nadelige milieugevolgen.

#### Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

### **4.3.2 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009). De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. Indien er sprake is van een gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) kunnen de richtafstanden met één stap worden verkleind.

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De indeling van de bedrijven wordt vastgelegd in een afstandentabel, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze afstandentabel kan men een beleidsmatige selectie maken van de toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieuoverwegingen een belangrijke rol te spelen.

Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' valt een tuincentrum in milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt een grootste richtafstand van 30 meter (geluid). Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingsgrens en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming.

De dichtstbijzijnde gevoelige bestemming (de woonwijk ten westen van het plangebied) ligt op ongeveer 150 meter afstand. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. De overige richtafstanden betreft gevaar (10 meter), geur (0 meter) en stof (0 meter).

### **4.3.3 Geluid**

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien.

Een tuincentrum is geen geluidsgevoelige bestemming als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

In deze paragraaf wordt ook gekeken naar de vraag of de verkeersaantrekkende werking van de Intratuin kan leiden tot een toename van het geluid op de relevante wegen, en daarmee richting

omwonenden. Allereerst wordt er gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling. Deze is berekend, zie bijlage 11 bij dit bestemmingsplan. Tevens wordt in bijlage 11 ingegaan op de huidige intensiteiten op de relevante wegen.

*N348 Wilgehaantje - Leonard Springerlaan:*

- intensiteit 2023: circa 16.700 mvt/etmaal
- toevoeging Intratuin: circa 400 mvt/etmaal
- toename: circa 2,4%

*N348 - Wilgehaantje - N344:*

- intensiteit 2023: circa 19.000 mvt/etmaal
- toevoeging Intratuin: circa 1.200 mvt/etmaal
- toename: circa 6,3 %

*N348 - Wilgehaantje - N344:*

- intensiteit 2023: circa 9.700 mvt/etmaal
- toevoeging Intratuin: circa 80 mvt/etmaal
- toename: circa 0,8 %

Bij een wijziging in de verkeersintensiteit tot 10% meer bedraagt de wijziging van het geluidsniveau 0 db<sup>3</sup>. Vanaf een toename van 20% van het aantal verkeersbewegingen neemt het geluidsniveau met 1 db toe. In het geval van de Intratuin blijft de toename op de relevante wegvakken ruimschoots onder deze 20%. Daarbij geldt bovendien dat een geluidstoename tot 1,5 dB als acceptabel wordt beschouwd. Voor geluidstoenames tussen 2 en 5 dB zou op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde vastgesteld moeten worden.

Zoals aangegeven blijft in casu de geluidstoename onder deze normen. Dit betekent concreet dat de ontwikkeling van de Intratuin niet leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de Intratuin.

#### **4.3.4 Bodem**

Ter plaatse van de percelen die kadastraal bekend staan als sectie L, nummers 5874, 1890, 1891 en 1892 hebben verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden.

Op de locatie zijn meerdere onderzoeken en grondwerkzaamheden uitgevoerd. Zo is het terrein in gebruik geweest voor de opslag van slib tijdens baggerwerkzaamheden aan grachten in de binnenstad (2011-2012). De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde onderzoeken na beëindiging van de slibopvang zijn:

- Bij het eindsituatieonderzoek zijn in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten (cobalt, nikkel, zink, PAK, minerale olie en PCB's) aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond en zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan arseen aangetoond. Het aangetoonde gehalte aan

barium overschrijdt de streefwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. De aangetoonde gehalten aan arseen zijn naar verwachting van nature aanwezig. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrond-/streefwaarden. De resultaten van het eindsituatie onderzoek zijn vergelijkbaar met de resultaten van het nulsituatie bodemonderzoek;

- Tijdens grondwerkzaamheden in het gebied zijn 2 lokale kleine oliespots aangetroffen.

Op het voormalig slibdepot Blauwenoord-Noord heeft een bodemsanering plaats gevonden ter plaats van twee oliespots. De sanering heeft tot doel gehad de aangetoonde bodemverontreinigingen met oliecomponenten te verwijderen.

De met oliecomponenten verontreinigde grond is afgevoerd. De ontgraving is aangevuld met vrijgekomen, zintuigelijk schone bovengrond en met vulzond. In de eindcontrolemonsters van de bodem en het talud van de ontgravingen zijn analytisch geen gehalten aan oliecomponenten aangetoond boven de terugsaneerwaarden. Ook in de eindcontrolemonsters van het grondwater uit de geplaatste controlepeilbuizen zijn geen gehalten aan oliecomponenten aangetoond boven de terugsaneerwaarden.

#### Conclusie

Er is een evaluatierapport<sup>4</sup> opgesteld waarin verslag wordt gedaan van de bodemsanering. Op basis van de behaalde resultaten wordt geconcludeerd dat de bodemsanering, overeenkomstig de gestelde saneringsdoelstellingen, in voldoende mate is uitgevoerd. De tijdens het eindsituatie onderzoek aangetoonde licht tot matig verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de geplande ontwikkeling (winkel/kantoor/tuinbedrijf).

### **4.3.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.5.1 Beleid**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

#### 4.3.5.2 Onderzoek luchtkwaliteit

De ontwikkeling pas niet binnen de lijst van categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM. Indien gemotiveerd kan worden dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt of de 3% grens niet overschrijdt, is geen verdere toetsing nodig. Uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM volgt dat het project dan in ieder geval NIBM is. Om dit te kunnen bepalen is een luchtkwaliteitsonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling.

De volgende zichtjaren worden voor luchtkwaliteit als relevant beschouwd en zijn derhalve berekend:

- 2013: huidige situatie;
- 2015: grenswaarde voor NO<sub>2</sub> van kracht;
- 2020: toekomstige situatie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking voor NO<sub>2</sub> de toename van de jaargemiddelde concentratie marginaal is. De grootste toename is berekend op 0,1 µg/m<sup>3</sup> ofwel 0,25% van de grenswaarde. De toename kan daarom voor NO<sub>2</sub> als NIBM worden beschouwd. De berekeningen voor PM<sub>10</sub> laten geen toename van de jaargemiddelde concentratie zien.

Het effect van de ontwikkeling op de omgeving kan als NIBM worden beschouwd. Ter plaatse van de ontwikkeling vindt geen overschrijding van de uurnorm voor NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> plaats zodat ook ter plaatse van de ontwikkeling voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen.

#### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

#### 4.3.6 Externe veiligheid

##### 4.3.6.1 Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het project/plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) staat de regelgeving omtrent het vervoer van gassen of vloeistoffen via buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het aantal personen wordt afgezet tegen de kans per jaar op het tegelijk overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

### **Risicovolle activiteiten**

In het kader van het bestemmingsplan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### **4.3.6.2 Onderzoek externe veiligheid**

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is een onderzoek externe veiligheid<sup>6</sup> uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het in beeld brengen of de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het algemene rijksbeleid ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid geldend voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en via buisleidingen. In de volgende paragrafen volgt een samenvatting van het onderzoek.

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een tuincentrum. Op basis van het bedrijfsvoeroppervlak (groter dan 2.000 m<sup>2</sup>) dient deze aangemerkt te worden als een kwetsbaar object.

### **Relevante risicobronnen**

De aanwezige relevante risicobronnen betreffen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorbanen Deventer – Zutphen en Deventer – Almelo (zuidwestzijde plangebied), de N348 (oostzijde plangebied) en het transport van aardgas via een buisleiding welke gelegen is aan de noordwestzijde van het plangebied.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor**

Uit bijlage 4 van de CRvgs (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup>. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid. In bijlage 4 van het CRvgs is voor beide spoorbanen een veiligheidszone vastgesteld van 0 meter.

Ten aanzien van het groepsrisico is als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling sprake van een toename van het aantal personen binnen het plangebied. Deze toename van het aantal personen heeft echter geen invloed op de hoogte van het groepsrisico voor de maatgevende kilometer. De hoogte van het groepsrisico bedraagt zowel voor de bestaande situatie als voor de nieuwe situatie 0,053 x oriëntatiewaarde. Het groepsrisico blijft daarmee ruim onder de



oriëntatiewaarde.

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg**

Uit de risicoberekening die is uitgevoerd blijkt dat er voor de N348 geen sprake is van de aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ . Op basis hiervan kan gesteld worden dat er ook ten aanzien van dit punt sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid.

Ten aanzien van het groepsrisico is als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling sprake van een marginale toename van het groepsrisico van 0,024 x oriëntatiewaarde voor de bestaande situatie naar 0,025 x oriëntatiewaarde voor de nieuwe situatie. Het groepsrisico blijft ook hier ruim onder de oriëntatiewaarde.

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen**

Uit de rekenresultaten blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ . Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid. Uit de berekeningen van het groepsrisico blijkt ook op dit punt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico van de nabij gelegen hogedrukgasleiding N551-20.

Voor de maatgevend kilometer bedraagt de hoogte van het groepsrisico voor zowel de bestaande situatie als voor de nieuwe situatie 1,588 x oriëntatiewaarde. Dit traject grens echter niet aan het plangebied en vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling. De hoogte van het groepsrisico voor dit leidingdeel wordt met name bepaald door de plancapaciteit van de bedrijfsbestemmingen binnen de bestemmingsplannen voor Bergweide en Kloosterlanden ter hoogte van de Westfalenstraat. Ter plaatse van het plangebied is voor deze situaties sprake van een overschrijdingsfactor van 0,1 x oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Deze berekening is voorgelegd aan de NV Nederlandse Gasunie. De Gasunie onderschrijft deze berekening en deze conclusies.

#### **4.3.6.3 Verantwoording groepsrisico**

##### **Hoogte groepsrisico**

Uit de rekenresultaten blijkt dat er ten opzichte van het bestaand gebruik sprake is van een marginale toename van het groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, namelijk van 0,024 x oriëntatiewaarde naar 0,025 x oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt hierbij echter ruim onderschreden. Het groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en via buisleidingen blijft in zowel de bestaande als nieuwe situatie respectievelijk 0,053 x oriëntatiewaarde en 0,1 x oriëntatiewaarde. Bij verandering van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Ook moet er advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Het Externe veiligheidsonderzoek is voorgelegd aan de Veiligheidsregio IJsselland. De Veiligheidsregio heeft een pre advies<sup>7</sup> gegeven en over dit pre advies heeft op 2 april 2013 overleg plaatsgevonden met de Brandweer Deventer<sup>8</sup>. In het pre advies wordt het volgende geadviseerd:

- De ontsluiting in overleg met Brandweer Deventer optimaliseren (bestrijdbaarheid);
- De bereikbaarheid van het spoor en de hogedruk aardgasleiding in overleg met de Brandweer Deventer optimaliseren (bestrijdbaarheid);
- Bij het ontwerp van Intratuin rekening houden met het scenario explosie bij de hogedruk aardgasleiding
- De bluswatervoorzieningen in overleg met de Brandweer Deventer optimaliseren. Dit kan bijvoorbeeld door brandweerkranen en opstelplaatsen te realiseren (bluswatervoorziening)

- Zelfredzaamheid stimuleren (zelfredzaamheid).

### **Bestrijdbaarheid van calamiteiten**

Door de ontwikkeling van de Intratuin zal met name de bereikbaarheid van het spoor en hogedruk aardgasleiding beter worden dan in de huidige situatie. In de huidige situatie is het plangebied een onbebouwd gebied. In de nieuwe situatie wordt het hele plangebied verhard. Zowel de Intratuin als het spoor zijn in de nieuwe situatie voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten.

In het inrichtingsplan is rekening gehouden met een doorgang aan de achterzijde (naar het expeditieterrein) van minimaal 3,5 meter, zodat de hulpdiensten een goede doorgang hebben richting het spoor. Ook zal voor de hulpdiensten een tweede ontsluiting van het terrein gerealiseerd worden aan de zuidzijde van het terrein. Deze tweede ontsluiting wordt afgesloten door middel van een hekwerk, slagboom of met paaltjes, te openen met een brandweersleutelbuis. Door de tweede ontsluiting worden de vluchtende mensen gescheiden van de aanrijdende hulpdiensten.

De Intratuin, en dan in het bijzonder het magazijn, komt op korte afstand tot het spoor te liggen. Om te voorkomen dat een grote plas brandbare vloeistof richting de Intratuin stroomt wordt een greppel gegraven of keerwand geplaatst tussen het spoor en de Intratuin.

### **Bluswatervoorziening**

Voor wat betreft de primaire bluswatervoorziening zal worden voldaan aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit. Het zal waarschijnlijk gaan om 1 primaire bluswatervoorziening nabij de hoofdingang en 1 primaire bluswatervoorziening nabij het expeditieterrein. Door de aanwezigheid van het Overijssels Kanaal (tertiaire bluswatervoorziening) is een secundaire bluswatervoorziening niet nodig. Het Overijssels Kanaal wordt vanaf het parkeerterrein op twee plaatsen bereikbaar en er zal een opstelplaats voor hulpdiensten gerealiseerd worden. De bluswatervoorzieningen zijn voldoende om calamiteiten te bestrijden.

### **Zelfredzaamheid**

Afhankelijk van het soort incident moeten de bezoekers en werknemers van Intratuin vluchten (bij explosie) of schuilen (bij toxische wolk). De BHV-organisatie zal bij een incident de aanwezige bezoekers moeten instrueren wat zij moeten doen. Het ontvluchten van de Intratuin is mogelijk in meerdere richtingen, zodat altijd van het incident af gevucht kan worden. Wanneer de Intratuin gebruikt wordt voor schuilen zullen door middel van een handmatig- of mechanisch systeem alle deuren en ramen gesloten worden.

### **Conclusie**

In overleg met de Brandweer Deventer is besloten dat het rekening houden met de gevel- en dakopbouw van de Intratuin weinig zal opleveren. Wanneer er een incident plaatsvindt op het spoor of met de hogedruk aardgasleiding zal er waarschijnlijk sprake zijn van een explosie. Het treffen van bouwkundige maatregelen heeft op de effecten van een explosie maar zeer beperkte invloed.

Vanwege de marginale toename van het groepsrisico (voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg), het feit dat de oriëntatiewaarde ruim wordt onderschreden en de getroffen maatregelen betreffende bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid, wordt het restrisico ter plaatse van de Intratuin aanvaardbaar geacht.

## 4.3.7 Ecologie

### 4.3.7.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend natuurwaardenonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

### 4.3.7.2 Natuurtoets

In de Natuurtoets<sup>9</sup> zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Hiertoe is zowel een bronnenonderzoek als een veldonderzoek uitgevoerd. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Er zijn geen gegevens opgevraagd van het Natuurloket, omdat het plangebied in eenzelfde kilometerhok gelegen is als de Douwerkolk (een met name avifaunair gebied).

Er is door BRO een verkennend veldonderzoek uitgevoerd op 4 december 2012. Het doel van dit veldbezoek was een duidelijk beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het huidige grondgebruik en de mogelijk natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

#### Conclusies en aanbevelingen

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Het is op basis van de literatuurgegevens en het verkennende veldonderzoek redelijkerwijs uitgesloten dat de ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten zal hebben op streng beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdiersoorten, jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels, reptielen en ongewervelde diersoorten.

#### **Vervolgstappen**

In de natuurtoets is beoordeeld dat vleermuizen mogelijk incidenteel gebruik maken van de randen van het plangebied. Naar aanleiding daarvan wordt er gekozen voor een zogenaamde ontwikkelingsgerichte aanpak met betrekking tot natuurwaarden. Dit houdt in dat op voorhand gerichte ecologisch maatregelen worden opgenomen in het plan. Door het nemen van passende maatregelen wordt namelijk voorkomen dat de ecologische functionaliteit voor beschermde soorten achteruit gaat. Bij het ontwerpen van de passende maatregelen is ook naar het treffen van maatregelen ten behoeve van vis- en amfibieënsoorten gekeken.

In de natuurtoets worden concrete maatregelen genoemd:

- Vleermuizen: de geleidende beplantingsstructuren langs het kanaal en het spoor worden versterkt en er wordt een poel aangelegd die kan fungeren als foerageergebied. Tevens worden in of tegen de nieuwbouw verblijfplaatsen voor vleermuizen opgenomen.
- Vogels: negatieve effecten worden voorkomen door de aanleg van afscherpende beplanting aan de noordzijde van het plangebied. Door het rooien van bomen en struiken kunnen nestplaatsen van vogels verdwijnen. Het is van belang om bomen en struiken te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot maart. Broedgevallen mogen te allen tijde niet verstoord worden, ook buiten het algemene broedseizoen. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels.

In bijlage 1 is het rapport 'Groengekeurd' opgenomen. In dit rapport zijn de maatregelen die in de natuurtoets worden genoemd, op een overzichtelijke wijze verder uitgewerkt. Met het treffen van deze maatregelen leidt de ontwikkeling tot een verhoging van de biodiversiteit.

### **Aanbevelingen**

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten behorende bij de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgaande structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden. Daarnaast is het aan te bevelen om de noordelijke grens van het plangebied middels een groen structuur af te scheiden van het Overijssels Kanaal. Dit om externe effecten van verstoring voor algemene broedgevallen te mitigeren.

Met inachtneming van bovenbeschreven voorwaarden kan het plan naar verwachting in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid in Nederland plaatsvinden. Er zijn geen overige voorwaarden aan het plan verbonden vanuit de Natuurbeschermingswet, de planologische bescherming en de Flora- en faunawet.

### **4.3.8 Duurzaamheid**

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkels omgezet wordt

in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid. Het thema duurzaamheid heeft met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen.

De ontwikkelende partij treft verschillende maatregelen in het kader van duurzaamheid. Deze zien toe op bouwkundige aspecten, een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- Opvangen van hemelwater t.b.v. hergebruik waterbeplantingssysteem;
- Zon reflecterende en isolatieglas in de gevels;
- Dekrolscherming onder dakbeplating ter voorkoming van warmte verlies en/of het tegen houden van warmte;
- Groene gevels inclusief het toepassen van duurzaam hout.

Ook de groen invulling van het buitenterrein levert een bijdrage aan duurzaamheid.

## **4.4 Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen bovengrondse leidingen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een hogedrukgasleiding. De hogedrukgasleiding is met dit voorliggende bestemmingsplan planologisch beschermd. In het noordwesten van het plangebied ligt een rioolleiding.

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen zal middels een KLIC-melding inzichtelijk worden gemaakt of er ondergrondse kabels in het plangebied liggen.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **4.5 Waterhuishouding**

### **4.5.1 Inleiding**

Zoals in § 3.2.4 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan. De paragraaf komt voort uit het rapport<sup>10</sup> 'Watertoets Intratuin Deventer'.

### **4.5.2 Bodemopbouw**

De aardkundige waarden van het plangebied betreft een beekdallandschap met een beekdalbodem, zonder veen en relatief laaggelegen. De bodemkundige hoofdeenheid binnen het plangebied wordt gekenmerkt als 'Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand'.

#### **4.5.3 Grondwater**

De grondwaterstand wordt gemonitord met behulp van 3 peilbuizen in het projectgebied en met een peilbuis van de gemeente aan de Atalanta. Op basis van deze metingen is de gemiddeld hoogste grondwaterstand bepaald op circa NAP +5,25 m.

#### **4.5.4 Oppervlaktewater**

In het zuiden van het plangebied ligt een retentievoorziening voor de tunnelbak van de N348 onder het spoor door. Het waterpeil van deze retentievoorziening (nr. CS11) bedraagt 4,85 m +N.A.P. conform de gemeente Deventer en waterschap Groot Salland. Daarnaast liggen er aan de overzijde van de N348 2 vijvers (nr. CS10) en het waterschap heeft laten weten dat deze vijvers geïsoleerd liggen waardoor er geen watersysteem is dat water af kan voeren. In het noorden wordt het oppervlakte water doormiddel van een gemaal geloosd op het Overijssels Kanaal. Tussen het plangebied en het noordelijk gelegen Overijssels Kanaal bevindt zich een kade. Het Overijssels Kanaal mondt uit doormiddel van een sluis in de IJssel. De gehanteerde waterstand van het Overijssels Kanaal ter hoogte van de planontwikkeling bedraagt 5,75 m +N.A.P.

#### **4.5.5 Hemelwater**

Ten tijde van droge perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Ten tijde van natte perioden zal het regenwater via het verloop in het maaiveld afstromen naar de infiltratievoorzieningen en in extreme situaties naar de genoemde de vijvers aan de overzijde van de N348 (nr. CS10).

#### **4.5.6 Afvalwater**

Er loopt één persleiding ten noordwesten van het plangebied over het Overijssels Kanaal aan een brug door naar het Groot Colmschate gemaal. Tegen de spoorlijn aan bevindt zich een gemaal ten behoeve van het regenwater van de fietstunnel. Ter hoogte van het Overijssels Kanaal bevindt zich een overstortvoorziening behorende bij de vrijvaltransportleiding.

#### **4.5.7 Natte natuur**

In paragraaf 4.3.7 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect natuur.

#### **4.5.8 Overstromingsrisico**

Op basis van de gegevens vanuit de provinciale wateratlas ligt het plangebied binnen dijkkringgebied Salland, nummer 53 Deventer. Per dijkkring zijn er op verschillende locaties in de dijk (breslocaties) doorbraken gesimuleerd onder maatgevende omstandigheden (hoogwater). Voor het plangebied bedraagt de maximale waterdiepte bij een doorbraak 0,2-0,5 m. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een winterbed, kwetsbaar object of gevaarlijke stoffen. Langs het Overijssels Kanaal ligt aan de planzijde een overige kering, die overwegend bescherming biedt tegen overstromingen vanuit het binnenwater.

#### 4.5.9 Waterparagraaf

Ten behoeve van het watertoetsproces heeft er op 22-01-2013 met de gemeente Deventer, waterschap Groot Salland, initiatiefnemer en de architect een overleg plaats gevonden. In dit gesprek zijn de uitgangspunten en criteria die voor de voorliggende ontwikkeling van belang zijn vastgesteld.

- De meetresultaten van de gemeentelijke peilbuis 50, 55 en 56 dienen te worden gebruikt bij de bepaling van de GHG;
- De gemeente Deventer heeft ingestemd met een te plaatsen rioolgemaal in het tuincentrum welke wordt aangesloten op het rioolgemaal Groot Colmschate. Op het rioolgemaal mag alleen vuilwater worden aangesloten, drainage of regenwater is niet toegestaan. De bestaande persleiding richting het rioolgemaal Groot Colmschate ligt in een mantelbuis die bevestigd is aan de houten fietsbrug. De nieuw aan te brengen persleiding van het tuincentrum mag op dezelfde wijze naar de overkant van het Overijssels Kanaal gebracht worden. De capaciteit van het rioolgemaal van het tuincentrum, diepte ligging, type persleiding, tracéverloop, aansluiting mogelijkheden dienen bij de verdere planuitwerking te worden bekeken;
- Het waterschap Groot Salland hanteert voor de drooglegging een norm van 1,20 m dit is ten opzichte van het streefpeil van Blauwenoord van 4,85 m +N.A.P.;
- De bergingseis van 40 mm van het waterschap Groot Salland met een landelijke afvoer van 1,1 l/s/ha is leidend voor de planontwikkeling. Het heeft de voorkeur om het regenwater te laten infiltreren. Indien dit beperkt of niet mogelijk is, kan er niet geloosd worden op vijvers van het waterschap. Er zal dan een voorziening moeten worden gerealiseerd die er voor zorgt dat overtollig water wordt geloosd op het Overijssels Kanaal.
- De groenvoorzieningen bij de ingang van de planontwikkeling zullen worden uitgevoerd als wadi's. Tevens worden de groenstroken parallel aan de Weg door Zuid-Salland en het Overijssels Kanaal gebruikt als wadi. Ten noorden van het fietspad, van de Weg door Zuid-Salland naar de Kanaaldijk oost, wordt eveneens een wadi gerealiseerd.

In de memo "bergingsberekening Intratuin Deventer te Deventer" d.d. 29-10-2013 wordt middels uitgebreide berekeningen weergegeven welke bergingseis er geldt en op welke wijze dit kan worden opgelost. Nadat het voorgenoemde rapport is afgerond heeft het waterschap het terrein opnieuw laten inmeten. Op grond daarvan is een nieuwe bergingsberekening<sup>11</sup> opgesteld. Deze berekening is als bijlage toegevoegd. Het Waterschap Groot Salland en de gemeente Deventer hebben gereageerd op deze berekening, waarna het document is aangepast. In de volgende alinea's een korte weergave de bergingsberekening

In de huidige situatie is het gehele plangebied onverhard. Met de voorgenomen planontwikkeling zal de verharding 28.473 m<sup>2</sup> (91% van het totaal) toenemen. De gemeente Deventer hanteert als uitgangspunt dat de eigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van 10 mm (285 m<sup>3</sup> (10 mm \* 28.473 m<sup>2</sup>)) berging op eigen terrein. Op basis van de gestelde eis van het waterschap Groot Salland is de bergingsopgave voor de planontwikkeling 1.139 m<sup>3</sup> (40 mm \* 28.473 m<sup>2</sup>), dit is exclusief infiltratie en de landelijke afvoer van 1,1 l/s/ha. Aanvullend hierop dient het plangebied te worden getoetst aan de landelijk geaccepteerde T=100+10%-situatie (Buishand en Velds). De maatgevende benodigde berging bedraagt 69,99 mm (1.992,82 m<sup>3</sup> (69,99 mm \* 28.473 m<sup>2</sup>)).

Voor een gedoseerde lozing onder vrij verval dient er een nieuwe duiker onder de N348 te worden aangelegd op 5,05 m +N.A.P. (drainage in wadi bodem). Voor de maatvoeringen van de wadivoorzieningen wordt verwezen naar de memo "bergingsberekening Intratuin Deventer te Deventer" d.d. 29-10-2013. Het overstortniveau van de wadi's is 5,95 m +N.A.P.. Alleen de

wadibodem zal worden verhoogd van 5,07 m +N.A.P. naar 5,20 m +N.A.P. in verband met gecorrigeerde inzichten qua gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG, monitoringsgegevens nabijgelegen peilbuis 56, Atalanta).

Met een wadibodemhoogte van 5,20 m +N.A.P. kan er 177,08 m<sup>3</sup> (1.992,82 m<sup>3</sup> - 1.815,74 m<sup>3</sup>) te weinig worden geborgen in een T=100-situatie binnen het watersysteem van Intratuin. Het bergingstekort van 177,08 m<sup>3</sup> wordt ondervangen door de aanleg van een nieuwe duiker met overstort richting vijvers aan de overkant van de N348. Door de gemeente en het waterschap is aangegeven dat hier voldoende berging aanwezig is.

Vanuit de twee vijvers ten oosten van de N348 dient een nieuwe duiker verbinding te worden aangebracht om de koppeling met het omliggende watersysteem tot stand te brengen.

Op basis van bovenstaande conclusie kan worden aangegeven dat er binnen het plangebied voldoende bergingsmogelijkheden aangelegd kunnen worden om aan de bergingseis te voldoen. In het kader van het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer' is de haalbaarheid vanuit het aspect waterhuishouding voldoende aangetoond.

Naast of na de planologische procedure dient de nadere detaillering van het watersysteem plaats te vinden. Hierbij te denken aan materiaalkeuze, type overstort, dwarsprofielen en ontwerptekeningen op besteksniveau.

## 4.6 Verkeer en parkeren

### 4.6.1 Verkeer

#### *Verkeersgeneratie*

Er is een berekening<sup>12</sup> uitgevoerd naar de verkeersaantrekkende werking die het tuincentrum genereert. De initiatiefnemer heeft zelf aangegeven dat op de drukste werkdag 700 auto's naar het tuincentrum komen. Dit komt ongeveer overeen met de referentiecijfers verkeersproductie uit de CROW-publicatie 317. Het verkeersonderzoek is echter uitgevoerd op grond van de CROW kencijfers, hier wordt namelijk gebruik gemaakt van een minimum aantal verkeersbewegingen. Met behulp van deze kencijfers blijkt dat op de drukste werkdag genereert het tuincentrum bijna 1.700 motorvoertuigbewegingen/etmaal (zie tabel verkeersgeneratie, bijlage 11 van dit bestemmingsplan).

De toename van verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe Intratuin heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling. De infrastructuur rondom de aansluiting Weg door Zuid-Salland - Intratuin is al ruim gedimensioneerd. Hierdoor is er voldoende restcapaciteit op de wegvakken en het aanliggende kruispunt om de verkeerstoename op te vangen. Ook op de piekmomenten, wanneer er tussen de 150 - 180 auto's per uur worden verwacht, biedt de infrastructuur voldoende gelegenheid om deze verkeersbewegingen zonder problemen af te wikkelen.

Verder wordt opgemerkt dat het kruispunt al is voorbereid op de aansluiting met de Intratuin. Zo is er al een Verkeers Regel Installatie. Verder is het linksafvak naar de Intratuin al gerealiseerd en zijn de stroken voor rechtdoorgaand verkeer verdubbeld (voor de beide hoofdrichtingen op de N348).

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van Intratuin geen grote gevolgen heeft voor de aanliggende weginfrastructuur.



#### 4.6.2 Parkeren

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

Bij het opmaken van de parkeerbalans is uitgegaan van een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. De ontwikkeling heeft een oppervlakte van circa 9.670 m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van de parkeernorm van 2,7 betekent dit dat er 261 parkeerplaatsen nodig zijn.

De gemeente Deventer heeft aangegeven dat voor de oude (huidige) kencijfers het tuincentrum geschaard moet worden onder 'perifere (volumineuze) detailhandel' met als kencijfer 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo.

De nieuwe kencijfers, welke nog niet naar de Deventer situatie zijn vertaald en ook niet in de bouwverordening staan, geven voor een matig tot sterk stedelijke stad de volgende bandbreedte aan: tussen de 2,3 parkeerplaatsen en 2,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo in de rest van de bebouwde kom.

norm per 100 m <sup>2</sup>	2,3	2,5	2,8
Totale bvo Intratuin = 9.670 m <sup>2</sup>	223 pp	242 pp	271 pp

Met de realisatie van 400 parkeerplaatsen voldoet het tuincentrum ruimschoots aan de theoretische parkeerbehoefte. De overcapaciteit kan tijdens piekdrukke (bijvoorbeeld koopzondag, Pasen, Kerst) van pas komen, omdat er in de omgeving geen openbare parkeergelegenheid is.

Dit betekent dus dat er ruimschoots voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de doorgang van de ontwikkeling. Ook op de piekmomenten, wanneer er tussen de 150 - 180 auto's per uur worden verwacht zijn er meer dan voldoende parkeerplaatsen.

#### 4.7 Distributie planologisch onderzoek

Er heeft een distributie planologisch onderzoek<sup>13</sup> (DPO) plaats gevonden. In dit onderzoek is gekeken naar de distributieve mogelijkheden en effecten van het initiatief. Uit het onderzoek blijkt dat er in de gemeente Deventer, rekening houdende met de versterking van de aanbodstructuur, een uitbreidingsruimte van circa 12.450 m<sup>2</sup> wvo is aan te geven. In de nabije toekomst (2020) is er dus voldoende distributieve ruimte voor uitbreiding van het tuincentrumaanbod met een Intratuin van circa 8.000 m<sup>2</sup> wvo.

De beoogde formule draagt bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument en een kwalitatieve versterking van het tuincentra-aanbod in Deventer (toenemende concurrentie op prijs en kwaliteit). Een dergelijke formule is nog niet aanwezig in de gemeente Deventer. De formule gaat consumenten trekken uit de omgeving en versterkt daarmee de positie van Deventer als complete winkelstad.

Uit het DPO blijkt tevens dat van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenaanbod in Deventer is geen sprake zal zijn. Ook regionaal zullen de effecten beperkt zijn, omdat de sluiting van de Intratuin vestiging in Twello (5.500 m<sup>2</sup> wvo) min of meer een verplaatsing van de formule naar Deventer zal betekenen.

De plannen van Intratuin passen binnen de actuele trends en ontwikkelingen in de sector.

*Beschikbare leegstaande locaties*

In Deventer is slechts één pand met een grootschalige omvang aanwezig. De fysieke eisen van een pand voor een tuincentrum zijn echter dusdanig specifiek dat dit pand niet geschikt is voor een eventuele vestiging van een tuincentrum.

De vestiging van een tuincentrum op de beoogde locatie is zeer gunstig vanwege de bereikbaarheid vanuit de stad en grote delen van het achterland en de nabijheid van de binnenstad. Bovendien is het realiseren van een tuincentrum een goede toevoeging aan de voorzieningenstructuur van Deventer.

## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. In § 5.2 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan en in § 5.3 wordt aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 5.2 Planopzet

#### 5.2.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

#### 5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

##### *Bestemmingsvlak*

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

met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

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

#### *Bouwperceel*

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

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

### **5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Algemeen*

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

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

#### *Enkelbestemmingen*

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit

bestemmingsplan per hoofdgroep.

### **Detailhandel - Tuincentrum: Artikel 3**

#### *Gebruik*

De gronden aangewezen als Detailhandel – Tuincentrum zijn bestemd voor het gebruik ten behoeve van een bedrijf dat planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee samenhangende artikelen en/of diensten. Daarnaast zijn ondergeschikte horeca- en (indoor)speelvoorzieningen toegestaan.

#### *Bouwregels*

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de plankaart weergegeven.

### **Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 4**

#### *Gebruik*

De overige gronden zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hieronder vallen met name de parkeervoorzieningen.

#### *Bouwen*

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De toegestane afmetingen staan in de regels genoemd.

### **Water: Artikel 5**

#### *Gebruik*

De retentievijver voor de tunnelbak van de N348 gelegen in het plangebied heeft de bestemming 'Water'.

#### *Bouwen*

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de bestemming. De toegestane afmetingen staan in de regels genoemd.

#### *Dubbelbestemmingen*

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

### **Leiding - Gas: Artikel 6**

Met deze dubbelbestemming is de gasleiding die in het plangebied ligt beschermd. Er mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de dubbelbestemming als dit niet nadelig is voor de leiding en er moet vooraf advies van de leidingbeheerder zijn ingewonnen.

### **Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied: Artikel 7**

De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Dit houdt in dat, in bepaalde gevallen, een archeologisch rapport aan het bevoegd gezag moet worden overlegd waarna zij besluiten over de aanvraag om omgevingsvergunning.

#### **5.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

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

##### **6. Anti-dubbelregel**

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

##### **7: Algemene Bouwregels**

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

##### **8. Algemene gebruiksregels**

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

##### **9. Algemene afwijkingsregels**

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

##### **10. Algemene wijzigingsregels**

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

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

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

##### **11. Overgangsrecht**

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

##### **12. Slotregel**

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

### **5.3 Handhaving**

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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





## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriele regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan 'Intratuin Deventer' sprake is van de bouw van een hoofdgebouw. Met de gemeente Deventer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Dit betekent dat er voor de gemeente Deventer aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten zijn verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Inspraak

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Dit bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het plangebied ligt niet in de

directe nabijheid van woningen en heeft een relatief geïsoleerde ligging, ingesloten door verschillende infrastructuur. Het aantal belanghebbende is dan ook gering. Tevens betreft het een inbreidingslocatie, waarbij de externe effecten van de planontwikkeling met name betrekking hebben op de verkeerssituatie en de waterhuishouding. In dat kader zijn het waterschap en de provincie dan ook intensief betrokken bij de planvoorbereiding.

Deze overweging heeft ertoe geleid dat afgezien is van het verlenen van inspraakmogelijkheden op dit bestemmingsplan. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

### **Vooroverleg**

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

#### *Rijk:*

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen zal reageren.

#### *Provincie:*

Dit bestemmingsplan valt niet binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook noodzakelijk. De provincie is betrokken geweest bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

#### *Waterschap:*

Met het waterschap Groot Salland heeft op 22 januari 2013 een overleg plaats gevonden met betrekking tot de ontwikkeling. Hier waren ook de gemeente Deventer, de architect en initiatiefnemer bij aanwezig. In het overleg zijn verschillende uitgangspunten besproken waarna het rapport 'Watertoets Intratuin Deventer' (zie paragraaf 4.5) is opgesteld. Het waterschap heeft op dit rapport gereageerd waarna het document definitief is gemaakt op 25 maart 2013.

Het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer' is aan het waterschap Groot Salland voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Op advies van het waterschap is aanvullend een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.5.10). Op deze wijze is het proces van de watertoets doorlopen.

## Eindnoten

1. BRO, Intratuin - Rapport Groengekeurd, projectnr. 211x06128, 14 februari 2013
2. ARC, Een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor het plangebied Intratuin te Deventer, projectnr. 2012-133, d.d. 20 december 2012
3. bron: Geluid luistert nauw, Ministerie van Rijkswaterstaat, februari 2010
4. Hunneman milieu-advies, Evaluatierapport bodemsanering ter plaatse van twee oliespots op het voormalig slibdepot Blauwenoord-Noord te Deventer, projectnummer 2012742/dh/sh, december 2012
5. Agel Adviseurs, Onderzoek Luchtkwaliteit Tuincentrum Siemelinksweg te Deventer, projectnr. 20120469, d.d. 19 januari 2013
6. Onderzoek Externe veiligheid Tuincentrum Siemelinksweg te Deventer, Agel Adviseurs, 10 januari 2013
7. Pre advies externe veiligheid Intratuin, kenmerk V13.000288 DI J. Kromhof, Veiligheidsregio IJsselland, 28 februari 2013
8. Verslag bespreking Externe veiligheid met Brandweer Deventer, 2 april 2013
9. BRO, Natuurtoets - Intratuin Deventer, projectnummer 211x06128, d.d. 20 februari 2013
10. Agel adviseurs, Watertoets Intratuin Deventer, projectnr. 2012469-00, maart 2013.
11. Agel Adviseurs, Bergingsberekening Intratuin te Deventer, projectnummer 20120469, 29 oktober 2012
12. BRO, verkeersgeneratie Intratuin, 211x06128, d.d. 12 maart 2013
13. BRO, Distributie Planologisch Onderzoek Intratuin Deventer, 211x06128.073972\_1, december 2012



**Intratuin Deventer**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Detailhandel - Tuincentrum	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5 Water	15
Artikel 6 Leiding - Gas	16
Artikel 7 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	19
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	22
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10 Algemene bouwregels	24
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	27
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 14 Overgangsrecht	29
Artikel 15 Slotregel	30

# **Regels**





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan Intratuin Deventer, van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P290-VG01 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen\*);

#### 1.3 *aanduiding*:

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

#### 1.4 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 *bebouwing*:

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

#### 1.6 *bestemmingsgrens*:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.7 *bestemmingsvlak*:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.8 bevoegd gezag**

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

**1.9 bouwen:**

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

**1.10 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.11 bouwperceel:**

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

**1.12 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.13 bouwvlak:**

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

**1.14 bouwwerk:**

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

**1.15 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.16 detailhandel:**

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

**1.17 gebouw:**

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

**1.18 hoofdgebouw:**

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

**1.19 ondergeschikte horeca**

een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit.

**1.20 ondergeschikt kinderparadijs en/of kindercrèche:**

een niet-zelfstandige inbandige speelvoorziening en/of opvanggelegenheid voor kinderen die ten dienste staat van de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit.

**1.21 overkapping:**

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

**1.22 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of

verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

**1.23 prostitutie:**

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

**1.24 seksinrichting:**

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

**1.25 standplaats:**

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

**1.26 tuincentrum:**

Een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/of diensten. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen. Onder volledig assortiment wordt begrepen:

- a. basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;
- b. randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van huis en tuin en benodigde artikelen, alsmede dieren, dierenbenodigdheden en -voeding, decoratie en woonaccessoires binnenshuis, dienservice (trim mogelijkheid, medische- en preventieve zorg, advies), tuin- en waxkleding, buitenspeelgoed, (buiten)koken en accessoires, streekproducten als appels, peren, honing ed.
- c. gelegenheidsassortiment: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals bijvoorbeeld Pasen, Kerstmis en Nieuwjaar (vuurwerk);
- d. artikelen die niet direct tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren tot een maximum van 750 m<sup>2</sup>;
- e. verhuur van kleine, geen geluidsoverlast veroorzakende machines, gereedschappen en aanhangers, het aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur en tuinlease.

**1.27 weg:**

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

**1.28 Wet ruimtelijke ordening:**

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

**1.29 wijziging:**

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

**1.30 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.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.6      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Detailhandel - Tuincentrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een tuincentrum.;
- b. ondergeschikte horeca;
- c. ondergeschikt een kinderparadijs / kindercrèche;

en de daarbij behorende

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,
- e. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- f. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen e.d.
- g. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bouwlak mag volledig bebouwd worden.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. lichtmasten, reclamemasten en vlaggenmasten mogen niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. stellingen op het achterterrein mogen niet meer dan 5 meter bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van terreinverlichting en andere lichtuitstralende elementen teneinde

hinderlijke lichtuitstraling c.q. negatieve beïnvloeding van dieren te voorkomen.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebruik overeenkomstig de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' is uitsluitend toelaatbaar indien de maatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1: Groengekeurd', wat betreft de geleidende beplantingsstructuren langs het kanaal en het spoor en de poel, nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen, afscherpende beplanting aan de noordzijde van het plangebied, zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.
- b. het bepaalde in artikel 3.4 onder a is niet van toepassing als in overleg met burgemeester en wethouders gelijkwaardige maatregelen genomen zijn.



## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. standplaatsen en warenmarkten;
- k. bruggen, duikers en faunapassages.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van reclamezuilen mag niet meer dan 20 m bedragen. Er is maximaal 1 reclamezuil toegestaan van deze hoogte. Overige reclamezuilen dienen te voldoen aan het bepaalde onder d;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

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

#### **4.3.1 Bevoegdheid**

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

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

#### **4.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

#### **4.4.2 Gebruik van de gronden en bouwwerken**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebruik overeenkomstig de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is uitsluitend toelaatbaar indien de maatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1: 'Groengekeurd', wat betreft de geleidende beplantingsstructuren langs het kanaal en het spoor en de poel, nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen, afschermdende beplanting aan de noordzijde van het plangebied, zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.
- b. het bepaalde in artikel 4.4.2 onder a is niet van toepassing als in overleg met burgemeester en wethouders gelijkwaardige maatregelen genomen zijn.

### **4.5 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van terreinverlichting en andere lichtuitstralende elementen teneinde hinderlijke lichtuitstraling c.q. negatieve beïnvloeding van dieren te voorkomen.

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende

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

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

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

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

## **Artikel 6 Leiding - Gas**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een gasleiding;

met de daarbij behorende

- b. belemmeringenstrook;
- c. voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

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

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

#### **6.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 en worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### **6.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

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

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder a en worden toegestaan dat onbebouwde gronden worden gebruikt ten behoeve van opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder.

### **6.5.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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

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

### **6.6.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in artikel 6.6.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ontginnen, woelen, diepploegen, mengen, het aanleggen van drainage en overige grondbewerkingen;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen of het rooien van bomen en/of van diepwortelende beplantingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het permanent opslaan van goederen;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### **6.6.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 6.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

### **6.6.3 Toepassingsvoorwaarden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

## Artikel 7 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 7.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en

die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1;

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

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

#### 7.2.2 Koppelen regels

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

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

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

#### **7.3.1 Vergunningplicht**

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

#### **7.3.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### **7.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.



#### 7.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

### 7.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 7.4.1 *Wijzigingsregels*

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

## **Artikel 8 Waterstaat - Waterkering**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. hoofdwaterkering;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Algemeen**

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

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 8.1 onder a bedoelde bestemming, geldt de volgende regel:

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

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

#### **8.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2.1 worden toegestaan dat de in de desbetreffende bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de betreffende waterkering.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 9    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Regels bouwverordening**

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

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

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

## **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

### **12.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Bevoegdheid**

#### **13.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken**

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

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





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,  
.....

De griffier,  
.....



