

T En D Terrein

Gemeente Deventer

vastgesteld

Projectnr. 239223

Revisie 08

Datum 7 dec. 2012

Auteur(s):

K. Calmes

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------|
| datum vrijgave | beschrijving revisie | goedkeuring | vrijgave |
| 7 dec. 2012 | vastgesteld | K. Calmes | S. Hammink |

Copyright © 2012 Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave Toelichting

| | |
|---|-----------|
| Toelichting | 5 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Algemeen | 7 |
| 1.2 Ligging plangebied | 7 |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen | 8 |
| 1.4 Leeswijzer | 8 |
| Hoofdstuk 2 Planbeschrijving | 9 |
| 2.1 Inleiding | 9 |
| 2.2 Beschrijving bestaande situatie | 9 |
| 2.3 Beschrijving toekomstige situatie | 9 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader | 11 |
| 3.1 Inleiding | 11 |
| 3.2 Rijksbeleid | 11 |
| 3.3 Provinciaal en regionaal beleid | 12 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 16 |
| Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden | 23 |
| 4.1 Grondgebruik en bodemgesteldheid | 23 |
| 4.2 Archeologie | 23 |
| 4.3 Milieu-aspecten | 24 |
| 4.4 Leidingen en kabels | 31 |
| 4.5 Waterhuishouding | 31 |
| 4.6 Verkeer en parkeren | 32 |
| 4.7 Sociale veiligheid | 34 |
| Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten | 35 |
| 5.1 Inleiding | 35 |
| 5.2 RO Standaarden 2008 | 35 |
| 5.3 Planopzet | 35 |
| 5.4 Handhaving | 38 |
| Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid | 39 |
| 6.1 Inleiding | 39 |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid | 39 |
| 6.3 Omwonenden | 39 |
| 6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro | 39 |
| Bijlagen | |
| Bijlage 1 Archeologischonderzoek BAAC | |
| Bijlage 2 Geluidonderzoek | |
| Bijlage 3 Bodemonderzoeken | |
| Bijlage 4 Externe veiligheid | |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan betreft het zogenoemde T en D terrein en is primair bedoeld om de realisatie van minimaal 125 en maximaal 160 grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk te maken. Het voor het plangebied geldende bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid niet. Een herziening van het geldende plan is noodzakelijk om bovengenoemde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

In het plangebied was voorheen het bedrijf Thomassen en Drijver Verblifa gevestigd. De locatie is 2,7 hectare groot. Het bevindt zich ten noordoosten van het centrum van Deventer. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn (Deventer - Rijssen/Zutphen).

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



Globale ligging plangebied Ten D terrein

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "T en D terrein" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de Veenweg;
- aan de zuidzijde door de spoorlijn;
- aan de noordzijde door de Rielierweg en Oude Holterweg;
- aan de oostzijde door de Okerstraat.

De globale begrenzing van het plangebied "T en D terrein" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied Ten D terrein

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan Voorstad-Oost II, zoals vastgesteld op 29 maart 1983 en goedgekeurd op 3 juli 1984.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Op basis van dit bestemmingsplan is de realisatie van het beoogde plan niet mogelijk. Voor het plangebied is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig om de realisatie van het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan T en D terrein vervangt deels het bestemmingsplan Voorstad-Oost II.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes 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 milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. 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

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

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Voorheen was op de locatie het bedrijf Thomassen en Drijver Verblifa gevestigd. Dit bedrijf had ter plaatse een drukkerij en verffabriek/lakkerij met laboratorium opgericht. De bedrijfsmatige activiteiten zijn in 1997 gestaakt waarna de gebouwen dienden voor opslag en kleine bedrijfsactiviteiten. Na een grote brand in 2003 zijn de bedrijfsgebouwen grotendeels gesloopt. In de periode 2009-2010 zijn alle op het terrein aanwezige gebouwen gesloopt en heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Sindsdien is er sprake van een braakliggend terrein.

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

Het T en D terrein is 2,7 hectare groot, ter plaatse worden minimaal 125 en maximaal 160 woningen gerealiseerd. Een voorbeeld verkaveling is weergegeven in onderstaand figuur. Deze kan nog veranderen qua aantal woningen en precieze verkaveling.



Voorbeeldverkaveling, mei 2011

De structuur bestaat uit twee ruimtelijke elementen, de blokken van de woningen en het stratenpatroon. Hierbij is het uitgangspunt dat de nieuwe wijk aansluit bij de bestaande woonwijken en het industriële verleden van de omgeving. Hierdoor wordt een tweedeling binnen de wijk aangebracht qua uitstraling en opzet (zie onderstaande figuur). De twee noordelijke/noordoostelijke woonblokken sluiten aan bij het tuindorpkarakter van Sluiswijk en de overige drie woonblokken (hieronder genummerd als 1, 2 en 3) krijgen een meer industrieachtige woonbebouwing.



Architectuurdifferentiatie

Voor een goede aansluiting op de bestaande woningen dienen de toekomstige woningen met tuindorpkarakter met een kap uitgerust te worden. Daarnaast krijgen deze woningen een voortuin. Bij de industrieachtige woonbebouwing kunnen ook woningen gerealiseerd worden zonder kap. Het industriële karakter sluit aan op het Karweikwadrant (bedrijvenblok ten zuidwesten van het plangebied) en refereert aan het industriële verleden van de wijk. De ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van het stratenpatroon sluit aan op het bestaande stratenpatroon van de Oude Holterweg, Wechelerstraat, Venenstraat/ Weseperstraat. Een en ander is nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan dat momenteel in voorbereiding is (zie ook paragraaf 3.4).

De combinatie van wonen en werken wordt in de Visie Voorstad Oost als één van de kwaliteiten van deze wijk gezien. In het bestemmingsplan wordt werken-aan-huis mogelijk gemaakt.

Daarnaast wordt het in maximaal vier hoekpanden mogelijk gemaakt om woningen te bouwen voor personen met een lichte zorgvraag. Hier is de JP van den Bent Stichting bij betrokken. Dit is een stichting die opvang en begeleiding biedt voor mensen met een (lichte) verstandelijke handicap en/of een meervoudige beperking. Deze mensen worden op maat geboden. Het betreft in dit plangebied personen die uitsluitend zorg op afspraak nodig hebben en verder zelfstandig en zelfredzaam zijn.

Direct in aansluiting op de nieuwe woonbuurt wordt een speeltuin mogelijk gemaakt op de hoek van de Rielierweg en de Veenweg. De locatie van deze speeltuin ligt buiten het onderhavige plangebied. Langs de spoorzone wordt een groenstrook gerealiseerd.

Het stratenpatroon van de nieuwe wijk sluit aan op het bestaande stratenpatroon in de omgeving. Uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied. De ontsluiting van het plangebied is voorzien op logische en veilige plaatsen op de omliggende wegen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

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 MobiliteitsAanpak 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.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud. Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan spelen geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR.

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

Met de ontwikkeling van het T en D terrein zijn geen nationale belangen gemoeid. Er hoeft niet getoetst te worden aan de regels van het Barro.

3.3 Provinciaal en 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.

Wonen

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

Lagenbenadering

Volgens de omgevingsvisie moet samenhang bereikt worden in (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes

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

Het onderhavig plan voldoet hieraan. Het betreft de transformatie van industrieel naar woongebied. Het bestaand bebouwd gebied wordt hierdoor optimaal benut (inbreiding boven uitbreiding).

2. Ontwikkelingsperspectieven

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief "Dorpen en kernen: bebouwing", zie onderstaand figuur.



Ontwikkelingsperspectief T en D terrein

De ambitie voor dorpen en kernen is om een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus elk met een eigen karakteristiek te realiseren. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding. Dit ontwikkelingsperspectief maakt de ontwikkeling van diverse functies mogelijk, waaronder dus ook wonen, zoals beoogd op het T en D terrein. De identiteit van het omliggende gebied (tuindorp en industrieel karakter) is leidend geweest bij het stedenbouwkundig ontwerp.

3. Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskennmerkencatalogus de volgende gebiedskennmerken:

- a. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. De nieuwe inrichting van het T en D terrein verzet zich niet tegen deze ambitie. Het terrein wordt ingericht met natuurlijke soorten beplanting;
- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied is aangemerkt als bebouwing. Dit betekent dat in de huidige en toekomstige situatie bebouwing aanwezig is en dat deze laag niet relevant is;
- c. stedelijke laag: het plangebied hoort bij "bebouwingsschil 1900-1955". Hierover wordt het volgende opgemerkt in de Omgevingsvisie: "in de tuindorpen zijn de structuur van het geheel van bebouwde massa en groenstructuur en de eenheid en eenduidigheid, met oog voor de details, van de bebouwing zeer kenmerkend. De wijken herbergen bijzonder industrieel erfgoed en hebben veelal een mix van functies". Onderhavige ontwikkeling is een nieuwbouwlocatie, maar sluit aan bij ambities van deze stedelijke laag. De stedenbouwkundige opzet is in lijn met de kenmerken van de tuindorp Sluiswijk en het industrieel erfgoed.
- d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt niet aangegeven in deze laag.

Conclusie

De onderhavige functiewijziging en ontwikkeling op het T en D terrein passen binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

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

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

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

Wonen

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

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

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

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

Ontwikkelingsperspectief en dijkkring 53

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd waarvan het plangebied, net als bij de Omgevingsvisie, ligt in 'Dorpen en kernen: bebouwing'. Er gelden vanuit de provincie voorwaarden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn ingegeven vanuit de gebiedskenmerken die in kaart gebracht zijn voor het gehele provinciale grondgebied op basis van vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag).

Voor het plangebied betekent dit het volgende. De ambitie voor dorpen en kernen is om een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus elk met een eigen karakteristiek te realiseren. De ontwikkeling op het T en D terrein past hierbij. Het voegt woningen aan de woningvoorraad toe en draagt bij aan een goed woonmilieu waarbij de mogelijkheid bestaat om een bedrijf aan huis te vestigen. De identiteit van het omliggende gebied (tuindorp en industrieel karakter) is leidend geweest bij het stedenbouwkundig ontwerp. De stedenbouwkundige opzet is in lijn met de kenmerken van de tuindorp Sluiswijk en het industrieel erfgoed. Het terrein wordt ingericht met natuurlijke soorten beplanting.

Het plangebied ligt binnen dijkkring 53. In paragraaf 3.4.4 en 4.5.3 wordt ingegaan op het overstromingsrisico en dijkkring 53.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Het draagt bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen: bebouwing' en de ambities van de diverse gebiedskenmerken. De

ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied van Deventer wordt versterkt door de ontwikkeling op het T en D terrein. Het draagt bij aan een goed woonmilieu waarbij de nieuwe woonwijk stedenbouwkundig goed is ingepast in de omgeving.

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 KRWdoelen 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

In het onderhavige plangebied wordt bij de ontwikkelingen rekening gehouden met voorgaand beleid. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan. In paragraaf 4.5.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding.

3.3.4 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) hebben gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' opgesteld. In december 2009 is de visie definitief vastgesteld.

De visie maakt samen met de al eerder vastgestelde Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen het kader voor beleid en uitvoering op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling in de zeven gemeenten.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, een gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, een sterke landbouw en het toeristische profiel. De visie biedt een regionaal kader, waarbij de programma's en projecten waar mogelijk lokaal worden gerealiseerd.

Verschillende typen kernen vragen om een verschillende aanpak, waarbij de dorpenvisies een belangrijke rol vervullen. Om jonge bevolking te binden is concentratie van gemeentelijke woningbehoeften in de grotere kernen nodig, evenals de bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt een goede verzorgingsstructuur gewaarborgd.

In de kleinere kernen wil de Stedendriehoek ruimte voor kleinschalige niet-hinderlijke bedrijvigheid beschikbaar houden. Verder moeten dorpen een woningvoorraad hebben die geschikt is voor jong en oud.

Bij de netwerken van auto, fiets en openbaar vervoer moeten een aantal leefbaarheidsknelpunten worden opgelost, met name langs de N786 en de N348.

De agrarische sector ontwikkelt zich in de richting van schaalvergroting en verbreding. Hiervoor ontwikkelt de regio een kwaliteitsbeleid.

Bij toerisme en recreatie wordt gedacht aan bijvoorbeeld de verdere ontwikkeling van cultuurtoerisme. Ook wordt ingezet op kleinschalige verblijfsaccommodaties. Voorts wil de regio een fijnmazig zwerfnetwerk tot ontwikkeling brengen in combinatie met een aantal "groene pleisterplaatsen" langs de A1.

Door in te zetten op verschillende soorten activiteiten wordt de vitaliteit van de plattelandseconomie versterkt en biedt dit kansen voor werkgelegenheid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

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

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

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

Over het T en D terrein is het volgende opgenomen (p. 104):

"Het bedrijventerrein tussen de Oude Holterweg en het spoor is verouderd en lokaal verrommeld, maar kent ook cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het terrein is centraal in Deventer gelegen, nabij het centrum. Door de ligging aan het spoor moet bij toekomstige ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluids- en veiligheidscontouren. Het terrein is zeer geschikt om woningbouw te realiseren in aansluiting (en in vergelijkbare stijl) met het omringende stedelijk gebied. In het midden van het terrein kan ruimte worden gecreëerd voor een plein met (buurt)functies, zoals kleinschalige horeca. Aan de spoorzijde blijft, in verband met de geluid- en veiligheidscontouren, ruimte om bedrijvigheid te situeren vergelijkbaar met de schaal van de huidige functies. Richting de wijk wordt de bebouwing dan kleinschaliger en sluit aan bij de omliggende wijken."

Conclusie

De ontwikkeling op het T en D terrein past bij het beleid uit het Structuurplan Deventer. De locatie wordt aangewend voor woningbouw. Er is rekening gehouden met omgevingsfactoren, zoals geluid en externe veiligheid. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is aansluiting gezocht met het omringende gebied.

3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

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

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

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

In het onderhavige plangebied wordt bij de ontwikkelingen rekening gehouden met voorgaand beleid.

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 na te streven veiligheidsniveau per deelgebied in Deventer. Het gebied waarin dit plangebied is gelegen heeft in deze visie de aanduiding "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" gekregen, voor het gebied is de ambitie "Ruimte voor ontwikkeling" uitgesproken. Gezien de ligging in de stad is in de visie vermeld dat een woonbestemming passend zou kunnen zijn. De oriënterende waarde wordt nagestreefd, maar vormt geen maximale bovengrens.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt woningen naast de spoorzone mogelijk. In de Omgevingsvisie externe veiligheid is de ambitie "Ruimte voor ontwikkeling" uitgesproken. De ontwikkeling van woningen past hierbinnen. Deze visie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 4.3.5 wordt nader ingegaan op externe veiligheid.

3.4.4 Overstromingsrisico

Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Waterveiligheid heeft een plaats in de watertoets.

De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden. In paragraaf 3.4.4 en 4.5.3 wordt ook ingegaan op het overstromingsrisico en dijkkring 53.

3.4.5 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

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;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

Ter voorbereiding op het nieuwe milieubeleid voor de periode 2010-2015 is de Visie Duurzaam Deventer in juni 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor het nieuwe milieuprogramma dat naar verwachting binnenkort wordt vastgesteld. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van het gemeentelijk milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

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

- klimaat
- ecologie
- afval

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. De belangrijkste consequenties voor de komende jaren zijn als volgt:

- Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO₂ neutraal gebouwd

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

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

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

Conclusie

Met voorgaand beleid wordt bij de ontwikkeling op het T en D terrein rekening gehouden. Er zal een duurzaamheidsscan uitgevoerd worden. De uitkomsten zullen zoveel mogelijk in de planvorming verwerkt worden, bijvoorbeeld duurzaam materiaalgebruik en energiebesparingsmaatregelen.

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

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

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

Er zijn uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Het gaat onder andere om meer ruimte voor jongeren.

Conclusie

Dit plan komt tegemoet aan voornoemd uitgangspunt. Door woningbouw in het goedkopere segment te realiseren worden woningen toegankelijk voor jongeren.

3.4.7 Woonvisie 2008+

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ voor het eerst vastgesteld door de gemeenteraad. Op 10 januari 2011 is deze Woonvisie opnieuw door raad vastgesteld en op verschillende punten geactualiseerd.

De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

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

In de Woonvisie is voor het plangebied het volgende opgenomen:

"Het verouderde T en D bedrijventerrein is zeer geschikt om woningbouw te realiseren, aansluitend op het omringende stedelijk gebied. In het programma voor woningbouw op het voormalige T en D terrein leggen we ook een relatie met de vernieuwing van Voorstad Oost (met name Sluiswijk) door sociaal te bouwen. Fysiek ingrijpen kan zo vooraf gegaan worden door nieuwbouw (eerst bouwen, dan slopen) en sociale stijging binnen Voorstad Oost wordt zo gefaciliteerd.

Programma-elementen: ouderenwoningen, betaalbare en kwalitatief goede grondgebonden woningen (koop en huur) in een groene buurt met speelfaciliteiten".

Uitgangspunten voor een programma zijn:

- meer kwaliteit (eengezins, alle appartementen nultredenkwaliteit);
- aandacht voor betere omgevingskwaliteit;
- sociaal beheer (overlastbeperking);
- gericht op een ongedeelde stad: bouwen voor een grotere mix aan inwoners – vasthouden van mensen die een stap in hun wooncarrière willen maken;
- de absolute omvang van de sociale huurvoorraad moet op wijkniveau, dus inclusief T en D-terrein en Shita-flat, stabiel blijven.

Concreet wordt genoemd dat voor het T en D terrein een plan gemaakt moet worden voor een transformatie tot woongebied, met ook ouderenwoningen.

Conclusie

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan voldoen aan de uitgangspunten in de Woonvisie 2008+ voor deze locatie. Aan de concrete aanbeveling wordt, mede door dit bestemmingsplan, voldaan. Bij het stedenbouwkundig ontwerp en uitwerking hiervan is rekening gehouden met de uitgangspunten voor een programma.

3.4.8 Sociale woningbouw

De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen en exploitatieplannen voor te schrijven dat woningbouw in de categorieën sociale huur, sociale koop en/of particulier opdrachtgeverschap dient te worden uitgevoerd. In bestemmingsplannen kan dit uitsluitend door voor het gehele plangebied een percentage van het totaal aantal te realiseren woningen te noemen. In exploitatieplannen kunnen deze percentages worden uitgewerkt in de vorm van het benoemen van de exacte aantallen en de situering (artikel 6.2.10 sub a Bro). Gevolg van het vastleggen van regels voor de categorieën sociale huur en sociale koop is dat de bereikbaarheid voor die woningen gegarandeerd dient te worden voor de in de verordening vastgelegde doelgroepen gedurende een vooraf bepaalde termijn. Om van deze mogelijkheid gebruik te kunnen maken voor zover het de sociale huur en sociale koopwoningen betreft, moet de gemeenteraad (op grond van het Besluit ruimtelijke ordening) een verordening hebben vastgesteld waarin de instandhouding voor die doelgroep (sociale huur en/of sociale koop) voor een in de verordening te bepalen termijn is verzekerd.

Bij besluit van 7 juli 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Deventer de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw" vastgesteld. Hiermee wordt de doelgroep voor sociale koopwoningen en sociale huurwoningen vastgelegd en wordt een termijn genoemd gedurende welke de woning voor die doelgroep in stand moet worden gehouden. Met betrekking tot de doelgroep sociale koopwoning bepaalt de verordening:

Artikel 2 Doelgroep sociale koopwoningen

Als doelgroepen voor sociale koopwoningen worden aangemerkt:

1. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot € 174.000,= (sociaal koop laag) starters op de koopmarkt die inwonend zijn in de gemeente Deventer of de regio Stedendriehoek met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van € 40.000, behoudens het bepaalde in lid 2.
2. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot 174.000,= (sociale koop laag) en voor sociale koopwoningen met koopprijs van 174.000 tot € 200.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt die in Deventer of de regio stedendriehoek een sociale huurwoning achterlaten, ongeacht hun huishoudens inkomen.

Zoals uit bovenstaande definitie van de doelgroep sociale koopwoningen blijkt, maakt de verordening onderscheid in de woningbouwcategorie sociale koop laag en sociale koop hoog. Hierbij is gebruik gemaakt van de bevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.1.2 lid 4 Bro tot vaststelling van een subcategorie sociale koop, waarbij de maximum verkoopprijs lager ligt dan het in het Bro genoemde maximum.

Percentages

In de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemers heeft afgesloten, is een percentageregeling opgenomen. Deze regeling bepaalt dat een bepaald percentage van het totaal aantal woningen in het plangebied wordt gerealiseerd als sociale woningbouw. Onder sociale woningbouw wordt verstaan het totaal van de opdracht sociale huur, sociale koop laag en sociale koop hoog.

3.4.9 Groenbeleidsplan (2007) en Bomenbeleidsplan 2007-2017

Groenbeleidsplan

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.

Bomenbeleidsplan

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.

Voor het plangebied leidt dit tot de randvoorwaarde dat de lindes langs de Veenweg behouden dienen te blijven. Deze bomen worden verplaatst naar de nieuwe speeltuin.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan de realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan en is voldaan aan de gestelde randvoorwaarde. De bescherming van de bomen verloopt via het kapvergunningstelsel uit de Bomenverordening.

3.4.10 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan, indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;

- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & breakfast-voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Conclusie

In het plangebied is sprake van woonbestemmingen die gebruik maken van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.4.11 Welstandsnota gemeente Deventer en Beeldkwaliteitsplan T en D terrein

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer (vernieuwde versie, 10 mei 2011). De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden.

Het T en D terrein is aangeduid als "Thematische bebouwing" op de Welstandskartaart". De bijbehorende algemene criteria zijn onder andere dat een bouwplan qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan dient te sluiten op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en dat ontwerpseries herkenbaar gehouden moeten worden.

Momenteel is tevens een Beeldkwaliteitsplan voor het T en D terrein in voorbereiding. Om deze ontwikkeling in goede banen te leiden is eerst een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld dat het stedenbouwkundige kader vormt voor de verdere planvorming van de T en D locatie. Uit dit SPvE zijn de onderdelen gehaald die betrekking hebben op Beeldkwaliteit. Zij vormen een apart Beeldkwaliteitsplan dat samen met het bestemmingsplan voor het woningbouwgedeelte wordt vastgesteld. Het dient enerzijds ter inspiratie, anderzijds biedt het een kader waarmee de ruimtelijke kwaliteit in de komende jaren zo goed mogelijk wordt geborgd. Zodra dit Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, vormt het het toetsingskader voor Welstand. Het Beeldkwaliteitsplan zal een onderdeel uitmaken van de Welstandsnota inzake het T en D terrein.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de criteria die horen bij "Thematische bebouwing". De bebouwing sluit aan bij enerzijds het tuindorpkarakter en anderzijds het industriële karakter dat in de omgeving aanwezig is. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Beeldkwaliteitsplan voor het T en D terrein is dit nader uitgewerkt. Te zijner tijd is het Beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor Welstand.

3.4.12 Visie Voorstad Oost

De Visie Voorstad Oost is in november 2009 door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld. Het doel van de visie is om betrokken partijen in de wijk en in Deventer te inspireren gezamenlijk de geformuleerde ambities te realiseren. Het T en D-terrein maakt onderdeel uit van Voorstad Oost. In de Visie Voorstad Oost zijn vanuit het ontwikkelingsperspectief voor de hele wijk onder andere uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het T en D terrein geformuleerd:

- de mix van bewoners en de binding van bewoners aan de wijk zijn belangrijke uitgangspunten bij de bouw van nieuwe woningen in Voorstad Oost; dit betekent onder andere bouwen voor een mix van bewoners en bouwen voor mensen die een stap in hun wooncarrière willen maken;
- uitgangspunt voor de stedenbouwkundige ingrepen, de architectuur en de ingrepen in de openbare ruimte is het respecteren en inspelen op de historie van de wijk. Dit houdt voor ontwikkellocaties onder andere in dat kwalitatief goede historische panden worden gehandhaafd, het bestaande stratenpatroon wordt doorgezet en een architectuur wordt toegepast die bijvoorbeeld verwijst naar het industriële verleden;

- het raamwerk van de wijk, dat bestaat uit de belangrijkste wegen en de groenstructuur, krijgt een kwaliteitsimpuls door duidelijke profilering, herstel van de historische laanstructuur, toevoeging van groen en ontsluiting van groenvoorzieningen in de wijk. De nieuwbouwlocaties worden binnen dit raamwerk ontwikkeld;
- voor het T en D-terrein wordt de realisatie van maximaal 160 woningen voorgesteld. Naast grondgebonden woningen wordt een deel gestapeld bebouwd (maximaal 55 woningen). Er wordt aangesloten op het bestaande stratenpatroon (Oude Holterweg, Wechelerstraat, Venenstraat/Weseperstraat), deels krijgt het aansluitend op het huidige Sluiswijk een eigentijdse tuindorpachtige bebouwing en langs het spoor gestapelde wooncomplexen met een industrieel uiterlijk, die aansluiten op de bebouwing van de Karwei en Zandhuis Zwart. Daarnaast wordt het bestaande driehoekige groentje bij de kruising van de Rielierweg en de Veenweg aan de oostzijde van de Veenweg doorgezet;
- het parkeren dient binnen het eigen plangebied opgelost te worden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling op het T en D terrein juridisch-planologisch mogelijk. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Visie Voorstad Oost.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Grondgebruik en bodemgesteldheid

Uit een inmeting van het plangebied blijkt dat het huidige maaiveld varieert van 5,5 tot 6,3 m +NAP. Het omliggende maaiveld ligt op circa 6,5 m +NAP. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Uit de TNO- grondwaterkaart van Nederland blijkt dat het plangebied is gelegen in het IJsseldal. Een slecht doorlatende deklaag komt niet voor in het gebied. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit goed doorlatende zandgronden (0-40 m -mv). Hieronder bevindt zich de eerste scheidende laag die bestaat uit klei (40-70 m -mv). De grondwaterstroming is in zuidwestelijke richting.

Om een beeld te schetsen van de bodemopbouw in het plangebied is het onderzoek 'Nader- en Saneringsonderzoek, Oude Holterweg 10 Deventer' gebruikt (1998, DHV). Voor dit onderzoek zijn 17 boorpunten geplaatst, verspreid over het plangebied. Uit de boorprofielen blijkt dat de bodem in het plangebied tot 3,0 m-mv bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zand. Dieper worden matig tot zeer grove zandlagen aangetroffen. In enkele boringen is op circa 2 m-mv een kleilaag aangetroffen. Deze kleilaag komt verspreid in het plangebied voor. De dikte van deze laag varieert van 0,1 tot 1,0 m.

Het zandpakket is vrij goed tot goed doorlatend. In juni 2010 zijn in het veld doorlatendheidsmetingen uitgevoerd. Doordat de zandlagen goed doorlatend zijn, is alleen de doorlatendheid van de kleilaag gemeten. De doorlatendheid is berekend op 0,12 en <0,01 m/dag. Hieruit blijkt dat de kleilaag slecht doorlatend is.

Het plangebied is gelegen in een boringvrije zone drinkwater en een boringsvrije zone diep pakket. In dit gebied geldt een verbod voor boringen dieper dan 50 meter onder maaiveld (vergelijk artikel 3.2.2.5, onder C (1), Omgevingsverordening Overijssel 2009). In de omgeving van het plangebied komt grondwatertrap VI en VII voor.

Op basis van meetreeksen van twee gemeentelijke peilbuizen in de omgeving van het plangebied de afgelopen 8 jaar is een GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) berekend van circa 4,6 m +NAP en een GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) van circa 3,7 m +NAP. De gemiddelde grondwaterstand in 2009 was in peilbuis 63, 3,81 m +NAP en in peilbuis 64, 3,95 m +NAP.

Conclusie

- de maaiveldhoogte varieert van 5,5 tot 6,3 m +NAP;
- in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig;
- de bodem tot op 3 m-mv bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zand met een doorlatendheid van 0,5 tot 5,0 m/dag;
- beneden 3 m-mv zijn matig tot zeer grove zandgronden aangetroffen met een doorlatendheid groter dan 5,0 m/dag;
- op verschillende locaties in het plangebied, op circa 2 m-mv is een slecht doorlatende kleilaag aangetroffen met een dikte van 0,1 tot 1,0 m-mv;
- het gebied ligt in een boringvrije zone drinkwater en een boringsvrije zone diep pakket waar uitsluitend een verbod is op diepe boringen (dieper dan 50 m);
- de GHG op circa 4,6 m +NAP ligt (ca. 1,9 m-mv);
- de GLG op circa 3,7 m +NAP ligt (ca. 2,8 m-mv).

4.2 Archeologie

Het plangebied heeft een middelhoge verwachting vanwege de relatieve hoogte van het gebied. Daarnaast liggen in de omgeving van het plangebied verschillende historische elementen. Deze elementen (dijken, de Huizen bij de Kolk, de Rozegaard, de molen van de Voorstad, herberg de Paauw, de Ploeg, de Eekmolen en militaire elementen) zijn echter te ver van het plangebied gelegen om daar sporen achter te laten. Wel zijn andere sporen uit de middeleeuwen, nieuwe tijd en prehistorie te verwachten. In de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting, kunnen resten uit alle perioden verwacht worden.

Archeologisch onderzoek

In het bestemmingsplangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), V-11.0154, augustus 2011, BAAC bv. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Op basis van dit onderzoek is een selectiebesluit genomen door burgemeester en wethouders. Het selectiebesluit luidt als

volgt.

Het selectieadvies uit genoemd onderzoek wordt voor het grootste deel overgenomen, maar wordt voor het zuidoosten van het plangebied aangepast. Voor het selectiebesluit worden drie hoofdzones onderscheiden op basis van geomorfologie en bodem:

1. Rivierterras & aangrenzende geulrandzone: dit gebied heeft een oppervlakte van ruim 1 ha en dient door middel van proefsleuven verder te worden onderzocht.
2. Doorbraakgeul: deze geul heeft een lage verwachting, maar er is wel een dwarsprofiel nodig om de doorbraakgeul te dateren en documenteren, zodat de eventuele sporen ten noordwesten van de geul geduid kunnen worden.
3. Randzone terras kronkelwaard & aangrenzende geulrandzone: hier is geen grootschalig proefsleuvenonderzoek nodig en kan worden volstaan met de aanleg van één sleuf om de bodemopbouw vast te stellen.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat nader onderzoek nodig is. Het vervolgens genomen selectiebesluit neemt deze conclusie grotendeels over. Voorlopig genieten de archeologische waarden bescherming middels een dubbelbestemming.

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;
- externe veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de toekomstige woningen zijn verschillende bedrijven gevestigd. Er is gekeken naar de richtlijnafstanden, op grond van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. Aan de richtlijnafstanden ten aanzien van het spoorwegemplacement van de NS (de indicatieve aan te houden afstanden voor de aspecten gevaar en geluid bedragen 300 meter), de locatie Karwei, de locatie Spos en Bouwbasic (de indicatieve aan te houden afstand bedraagt 10 m) wordt niet overal voldaan. Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten geluid en externe veiligheid om aan te tonen dat voor de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.3.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, omliggende bedrijven en van de naastgelegen spoorlijn, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de Wet milieubeheer. Door Oranjewoud is, in het kader van deze grenswaarden, akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai afkomstig van de Veenweg en naar het railverkeerslawaaai afkomstig van de naastgelegen spoorlijn (Akoestisch onderzoek Bouwplan op het voormalige T&D-terrein aan de Veenweg te Deventer, proj.nr. 249409, rev. 01, aug. 2012, zie bijlage 2). Daarnaast zijn de akoestische gevolgen van de bedrijven in de onmiddellijke omgeving akoestisch getoetst.

Wegverkeerslawaaai

Zoneplichtige wegen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Veenweg ten hoogste 58 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden. De overschrijding geldt voor het bouwblok in het westen van het plangebied. Men is voornemens hier een appartementencomplex te realiseren met 15 appartementen.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Veenweg, is het aan het college van burgemeester en wethouders om een hogere waarde te verlenen. Een hogere waarde kan verleend worden, omdat het niet aannemelijk is dat het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen doelmatig is en bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige aard.

Niet-zoneplichtige wegen

Ten gevolge van het wegverkeer op de Weseperstraat en de Oude Holterweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste respectievelijk 50 dB en 51 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Voor alle niet-zoneplichtige wegen geldt dat toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder formeel niet kan plaatsvinden. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' kan wel door de gemeente worden overwogen de geluidbelasting langs deze wegen te beperken.

Railverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege het railverkeer op het traject bedraagt ten hoogste 69 dB. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB wordt daarmee ook overschreden. De overschrijding vindt plaats op de geprojecteerde woningen aan de zuidkant van het plangebied. Het vaststellen van een hogere grenswaarde door het college van burgemeester en wethouders zonder het nemen van geluidreducerende maatregelen is daardoor niet mogelijk.

Door het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied door middel van het toepassen van de zogenaamde 'NA-NOV-geluidschermen' evenwijdig aan het spoor, wordt het geluid vanwege het railverkeer beperkt. In de bestaande situatie zijn dergelijke schermen al toegepast, deze lopen echter niet volledig door tussen het spoor en het plangebied.

Door in het 'gat' van circa 200 meter tussen de 2 bestaande NA-NOV-geluidschermen een geluidscherm te plaatsen van 2 meter hoogte, wordt de geluidbelasting op de woningen binnen het plangebied ten hoogste 65 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde wordt nu niet meer overschreden, de voorkeursgrenswaarde echter nog wel.

Wordt het scherm verhoogd naar ongeveer 8 meter dan wordt de voorkeursgrenswaarde niet meer overschreden. De gemeente Deventer heeft aangegeven dat het scherm ingepast moet worden tussen de geprojecteerde NA-NOV-geluidschermen en er niet bovenuit mag steken. Dit komt neer op een scherm met een hoogte van 2 meter dat via een afbouw aansluit op het scherm met hoogte 1,5 m aan de Parallelweg. Het plaatsen van extra schermen of het ophogen van bestaande schermen is daarmee niet aan de orde.

Industrielawaai

Voor het emplacement geldt dat de bestaande eerstelijns bebouwing de begrenzing aangeeft van de activiteiten van het emplacement. Hierop is 55 dB(A) vergund. Wanneer herstructurering van de stedenbouwkundige opzet van de wijk verandert, is het zo dat als de nieuwe eerstelijns bebouwing niet dichterbij het spoor komt, er feitelijk geen probleem is.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'Groene Boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Voor het bepalen van minimale afstand tussen de Karwei (Wesepstraat 7) en de Spos (Spos Stedendriehoek Deventer, Wesepweg 17 en Bouwbasic Veenweg 67) ten opzichte van de geprojecteerde woningen wordt ervan uitgegaan dat het plangebied met zijn directe omgeving wordt getypeerd als een 'gemengd gebied'. Blijkens de brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure) wordt onder 'gemengd gebied' verstaan een gebied met een matige tot sterke functievermenging waarbij direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het plangebied wordt beschouwd als onderdeel van dergelijk gebied.

Volgens de VNG-brochure is bij het omgevingstype gemengd gebied in onderhavige situatie de aanbevolen afstand tussen woningen en de bestaande bedrijven 10 m. De kortste afstand tussen de bedrijfspercelen en de grens van het bebouwingsvlak van de geprojecteerde woningen bedraagt 11,5 m (mogelijk 13 m, nog nat te meten). Aan de volgens de BVNG-systematiek minimaal aan te houden afstand wordt daarmee voldaan. Voor de nieuwe woningen geldt derhalve dat het aannemelijk is dat er een acceptabel woon- en leefklimaat wordt geboden. Daarnaast geldt in dat kader, dat het aannemelijk is dat de bestaande bedrijven, doordat aan de minimale afstand wordt voldaan, niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Cumulatie

Aangezien er voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden die voor de genoemde bronnen van geluid gelden, is de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt in genoemd akoestisch onderzoek. De cumulatieve geluidbelasting is hier maximaal 63 dB (beoordelingspunt 115 appartementencomplex Veenweg). Ingevolge art. 110a lid 6 dient het bevoegd gezag te beoordelen of deze cumulatie leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

Conclusie

Met inachtneming van de aanbevelingen in het akoestisch onderzoek, is de verwachting dat de hogere grenswaarden worden verleend en het aspect geluid geen belemmering oplevert voor de uitvoering van dit plan.

4.3.3 Bodem

Na de sloop van gebouwen van het bedrijf Thomassen en Drijver Verblifa in 2003 is geconstateerd dat ter plaatse sprake is van een ernstige en urgente bodemverontreiniging. Na het indienen van het saneringsplan en het instemmen hiermee door de gemeente is in 2009 gestart met de sanering van het terrein. De resultaten van de sanering zijn weergegeven in het evaluatierapport. Over de resultaten is door de gemeente een positieve beschikking afgegeven. In het voorjaar van 2010 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Acorius Advies (zie bijlage 3). Naast lichte verhogingen is een matig verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Na aanbeveling is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van twee boringen een sterk verhoogd gehalte lood is aangetroffen. Deze loodverontreiniging zal medio 2011 gesaneerd worden.

Na afronding van de grondsanering is in 2010 de in-situ sanering gestart (fase 2). De in-situ sanering vindt globaal plaats in het traject van 4,0 - 6,0 m-mv. Dit traject is sterk verontreinigd met vluchtige aromaten, vluchtige organochloorverbindingen en plaatselijk PCB's. De in-situ sanering van grond en grondwater vindt plaats door middel van persluchtinjectie, bodemluchtafzuiging en grondwateronttrekking.

De doelstelling van de sanering is het functiegericht en kosteneffectief saneren van de verontreinigingen met minerale olie, aromaten (BTEXN) en VOCL's (en nadien tevens PCB's) in de grond en het grondwater. De sanering is erop gericht om de spoedeisendheid en daarmee de onaanvaardbare risico's voor de mens ten aanzien van het toekomstige gebruik -wonen met tuin- weg te nemen en het verifiëren van de stabiele eindsituatie. Op het moment dat de saneringsdoelstelling is behaald, zal het bevoegd gezag Wbb, de gemeente Deventer, een instemmingsbeschikking nemen op de uitgevoerde in-situ sanering.

Gebruiksbeperkingen:

- Aangezien een restverontreiniging op de locatie aanwezig blijft, dient (de omvang van) de restverontreiniging opgenomen te worden in een nazorg- en beheerplan, waarin tevens de gebruiksbeperkingen van de locatie aangegeven moeten worden. In het algemeen houden de gebruiksbeperkingen in dat voor een wijziging in het gebruik (bebouwing en verharding) van de locatie toestemming nodig is van het bevoegd gezag, de gemeente Deventer. Binnen 3 maanden na instemming op het saneringsverslag dient het nazorg- en beheerplan ter goedkeuring aan het bevoegd gezag voorgelegd worden.
- Het onttrekken van grondwater is niet toegestaan.
- Daarnaast dienen graafwerkzaamheden op de locatie, vanwege de aanwezigheid van de restverontreinigingen, te worden gemeld. Dit geldt ook voor afvoer en hergebruik van de vrijkomende grond.

Conclusie

In 2010 is de eerste sanering afgerond, hierover is door de gemeente een positieve beschikking afgegeven. In 2011 zijn aanvullende saneringswerkzaamheden verricht. De planning van de in-situ sanering is dat binnen circa 2 tot 3 jaar de beoogde saneringsdoelstelling gehaald zal worden. Na instemming van het bevoegd gezag Wbb zal de bodemkwaliteit geschikt zijn voor het beoogde doel. Op het moment dat er restverontreinigingen achterblijven op het terrein, zijn gebruiksbeperkingen van toepassing.

4.3.4 Luchtkwaliteit

Op 17 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling wanneer er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, het project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt en/of het project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit. Dit project valt onder de normstelling van 1500 woningen en draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarmee niet nodig.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is wel naar de lokale luchtkwaliteit gekeken. Op basis van de gemeentelijke Verkeersmilieukaart kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de normstelling voor luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voldaan wordt aan de eisen, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. De wet staat de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied niet in de weg. De lokale luchtkwaliteit is geschikt voor een goed woon- en leefklimaat.

4.3.5 Externe veiligheid

Risicobronnen nabij het plangebied

Nabij het plangebied bevindt zich het spoorwegemplacement en het doorgaande spoor. Over het doorgaande spoor worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Op het emplacement worden treinen met gevaarlijke stoffen gerangeerd. Het betreft treinen die vanuit Zutphen richting Deventer rijden en op het emplacement van rijrichting veranderen, om vervolgens richting Almelo te vertrekken. Dit keren van rijrichting wordt aangeduid als "kopmaken".

Daarnaast vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over doorgaand spoor komend uit Apeldoorn.

Het doorgaand spoor en het spoorwegemplacement worden in het kader van het aspect externe veiligheid gezien als twee aparte risicobronnen.

Regelgeving

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven en installaties zoals in dit geval het spoorwegemplacement is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Wet milieubeheer, en voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen zoals in dit geval het doorgaand spoor, in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Zoals in paragraaf 3.4.3 is aangegeven past deze ontwikkeling binnen de gestelde ambitie in de nota "Omgevingsvisie externe veiligheid" van de gemeente Deventer.

Toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico

In het rapport "Externeveiligheidsberekeningen ontwikkeling T&D terrein Deventer" opgesteld door Save/Oranjewoud d.d. 10 aug. 2012 is het nieuwbouwplan doorgerekend (zie bijlage 4). De conclusies luiden als volgt.

Doorgaand spoorvervoer

Voor de berekening met de basisnetcijfers kan geconcludeerd worden dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Bij realisatie van de bouwplannen is er een toename van het groepsrisico.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de overschrijdingsfactoren.

| Variant | Overschrijdingsfactor* |
|----------------------|-------------------------------|
| Prognose 2007 | |
| Huidige situatie | 3,4 |
| Toekomstige situatie | 5,3 |
| Basisnet | |
| Huidige situatie | 0,035 |
| Toekomstige situatie | 0,039 |

* Oriëntatiewaarde = 1,0

Emplacement

Ten aanzien van het emplacement kan geconcludeerd worden dat in beide situaties geen overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te zien is. Bij realisatie van de bouwplannen is wel een toename van het groepsrisico te zien.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de overschrijdingsfactoren.

| Variant | Overschrijdingsfactor* |
|----------------------|-------------------------------|
| Huidige situatie | 0,73 |
| Toekomstige situatie | 0,77 |

* Oriëntatiewaarde = 1,0

Opgemerkt wordt dat alle relevante wissels voor het kopmaken van gevaarlijke stoffen op het emplacement zijn voorzien van ATB-Vv (bronmaatregel). Dit staat voor "ATB-Verbeterde versie" en is een toevoeging op het Nederlandse treinbeïnvloedingssysteem ATB-EG om treinen automatisch voor een gevaarpunt te laten stoppen. Dit verkleint de aanrijksans, zodat de berekende risico's in feite kleiner zijn.

De regionale brandweer betrokken bij het ontwerpproces

De regionale brandweer en de Deventer brandweer zijn vroegtijdig bij de ontwikkeling van de bouwvarianten voor dit plangebied betrokken. Dit heeft geleid tot optimalisatie van de plannen. Bij de inrichting van het plan is rekening gehouden met het voorlopig advies uitgebracht per brief d.d. 19 november 2007 met kenmerk 20071993 en het advies uitgebracht per brief d.d. d maart 2008 met kenmerk 20080385. Het voorontwerp is opnieuw ter advisering aan de regionale brandweer voorgelegd in het kader van het vooroverleg art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er is een reactie binnengekomen per brief d.d. 5 december 2011 met kenmerk V11.017834 (zie hiervoor paragraaf 6.4). Tot slot is een aanvullend advies uitgebracht per brief d.d. 31 juli 2012 met kenmerk V12.001618.

Er zullen eisen meegegeven worden aan de bouwer om goede vluchtroutes te realiseren, met name aan de achterkant voor de woningen langs het spoor. De brandweer wordt betrokken bij het proces voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierin komt de toets op goede vluchtwegen naar voren.

Verankering personendichtheid

De personendichtheid van het plan is verankerd doordat het plan niet meer dan 160 woningen toelaat.

Zelfredzaamheid

In de wijk zijn woningen gepland. De bewoners daarvan beschikken over een gemiddelde zelfredzaamheid. Het plan kent geen bestemmingen voor mensen met een verminderde zelfredzaamheid.

-Ontvluchtingsroutes in het plangebied

Het plangebied is voorzien van een fijnmazig wegennet waardoor van de risicobron af kan worden gevlucht in verschillende richtingen. De wegennet sluit aan op de vluchtmogelijkheden in de omliggende bebouwing. De ontvluchtingsmogelijkheden zijn goed.

-Ontvluchtingsroutes van gebouwen

Er is in hoofdzaak gekozen voor grondgebonden woningen. De woningen aan de spoorzijde hebben de mogelijkheid via de achterpaden te vluchten.

-Sirenedekkingsgebied

Het gehele plangebied is voorzien van voldoende sirenedekking zodat de alarmering in de wijk goed hoorbaar is.

Bereikbaarheid

-Bereikbaarheid van de risicobronnen het spoorwegemplacement en het doorgaand spoor

Het spoorwegemplacement waarop met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd is bereikbaar voor de hulpdiensten via twee ontsluitingwegen. Eén via de Berkelweg en één via de Oude Bathmenseweg. Deze toegangen maken het mogelijk om bij verschillende windrichtingen toch de eventuele ongevalslocatie te kunnen benaderen.

-Bereikbaarheid op planniveau

Het plangebied is bereikbaar voor de hulpdiensten via twee routes. Een route via de Veenweg aan de westzijde van het plangebied en aan de oostzijde via de Henri Dunantlaan en vervolgens de Rielierweg. De Rielierweg is uitgevoerd als fietsstraat en is vanaf de Henri Dunantlaan niet voor autoverkeer toegankelijk. Voor de brandweer is een voorziening getroffen zodat deze route voor de hulpdiensten toegankelijk blijft. Het plangebied ligt op korte afstand van de brandweerkazerne. Via de Veenweg route is die afstand 800 meter, via de Henri Dunantlaan 1500 meter. De aanrijtijd is daarmee zeer kort te noemen.

Verder is de wijk zodanig ontworpen dat parallel aan het spoor een weg wordt vrijgehouden om de wijk aan de zuidkant beter bereikbaar te maken en het spoor en het emplacement aan de noordzijde beter bereikbaar te maken. Hiertoe wordt de Weseperweg verbonden met de Parallelweg. Tevens is er daarnaast nog een nieuwe centrale ontsluitingsweg in de wijk, aansluitend op de Veenweg. De bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de wijk is optimaal. Mogelijk wordt in de toekomst op de Veenweg éénrichtingsverkeer ingesteld. Reeds is besloten dat in dat geval de rijrichting naar het noorden zal zijn, mede ten behoeve van het aanrijden naar de wijk door de brandweer.

-Bereikbaarheid op perceelsniveau

Naast de bereikbaarheid die reeds is vastgelegd in de infrastructuur van het plangebied dienen percelen tevens aan bereikbaarheidseisen te voldoen. Deze eisen zijn vastgelegd in artikel 2.5.3 van de Bouwverordening gemeente Deventer 1992/2007. Bij bouwvergunningverlening wordt getoetst op deze eisen. De eisen komen er kortweg op neer dat de toegangswegen geschikt moet zijn voor de hulpdiensten. Tevens moeten opstelplaatsen voor de brandweer beschikbaar zijn zodat een verbinding gelegd kan worden tussen de bluswatervoorziening en de brandweerauto's. Dit plangebied voldoet aan die eisen.

Bestrijdbaarheid

- Rampenbestrijding

Ten behoeve van het rangeren met gevaarlijke stoffen op het spoorwegemplacement en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is in het verleden een Rampenbestrijdingsplan spoor opgesteld. Deze heeft echter geen juridische basis meer. Hiervoor in de plaats is een Rampenplan en een Aanvalkaart voor het emplacement opgesteld. Hierin is de operationele voorbereiding op rampen uitgewerkt.

- Bluswater en bluswatercapaciteit

De benodigde bluswatercapaciteit bij het zwaarste scenario, de dreigende warme BLEVE van een LPG spoorketelwagon, is voor het gebruik van 2 mobiele waterkanonnen voor het koelen 150 m³/uur water. Bij het gelijktijdig koelen van een andere aangestraalde LPG is de totale hoeveelheid 300 m³/uur. De standaard gehanteerde waarde is dan 360 m³/uur. Deze waterhoeveelheid zal binnen 20 minuten beschikbaar moeten zijn. Voor de andere maatgevende scenario's zoals plasbranden van brandbare vloeistoffen, uitstoom van toxische vloeistoffen en/of toxische gassen is minder water benodigd.

Het bluswater is niet direct in het plangebied voorhanden, maar zal aangevoerd moeten worden via een "groot water transportsysteem". Dit houdt in dat water gehaald wordt uit de omliggende waterpartijen en pompen dat via 6"

slangen naar de plek toe getransporteerd wordt.

Eindafweging

De hoogte van de beschreven risico's en de maatregelen die op het gebied van zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid zijn genomen zijn optimaal gezien de ligging van de wijk in de bebouwde omgeving en ten opzichte van het emplacement. De maatregelen die ter verbetering zijn ingezet, zoals de 2^e oprit voor de hulpdiensten aan de Oude Bathmenseweg, de verbinding tussen de Weseperweg en de Parallelweg, de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de Henri Dunantlaan naar de Rielersweg komen ten goede aan Voorstad Centrum en de Rivierenwijk. Het uitvoeren van de Omgevingsvisie externe veiligheid in deze heeft deze veiligheidsaspecten in dicht bebouwd gebied verhoogd.

4.3.6 Ecologie

Algemeen

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving zijn een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het braakliggende karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van de dier- en plantensoorten die voorkomen in groene deelgebieden.

In de Woonvisie 2008+ en de Visie Duurzaam Deventer zijn ecologische ambities vastgelegd. Dit resulteert voor dit plan in de volgende uitgangspunten. Deze moeten worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan of een equivalent hiervan:

- per strekkende 3 m gevel wordt een nestelgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Deze nestelgelegenheid is op minstens 3 m van de grond gesitueerd en zit bij voorkeur op het oosten of op het noorden en de aanliegroute van de gierzwaluw is vrij. Gebouwen waarvan (delen van) de gevel lager zijn dan 3 m komen hiervoor niet in aanmerking;
- ten behoeve van de huismus wordt standaard de vogelvide in plaats van vogelschroot toegepast;
- in de groenvoorziening worden uitsluitend inheemse, streekeigen, bomen, heesters en vaste planten toegepast.

Plangebied

In de huidige situatie ligt het plangebied braak. Alle bebouwing is gesloopt. Er zijn dus geen nestmogelijkheden voor uilen en vleermuizen aanwezig. Op het terrein staan geen bomen of ander hoog opgaand groen, alleen lage vegetatie. Deze lage vegetatie wordt op structurele en frequente basis gemaaid, waardoor beschermde soorten zich niet zullen vestigen. Het uitvoeren van een Natuurtoets is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.3.7 Duurzaamheid

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel 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 nieuwe milieubeleidsplan 2009-2014 is nog in ontwikkeling, de Visie Duurzaam Deventer bevat de kaders en beleidsrichtlijnen voor het nieuwe milieubeleidsplan. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Deze ambitie luidt, voor zover relevant voor het plangebied, als volgt:

- woningbouwprojecten van minder dan 200 woningen, CO₂ vrijwel neutraal;
- openbare verlichting en openbaar verkeer energieneutraal;
- fietsverkeer wordt gefaciliteerd.

Het plangebied 'T en D terrein' maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Bij de uitwerking van de wijk en de woningen wordt rekening gehouden met het beleid van de gemeente Deventer op het gebied van duurzaamheid.

Er zal een duurzaamheidsscan uitgevoerd worden. De uitkomsten zullen zoveel mogelijk in de planvorming verwerkt worden, bijvoorbeeld duurzaam materiaalgebruik en energiebesparingsmaatregelen.

4.4 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. Tijdens de sanering van het gebied en het slopen van de opstallen zijn alle aanwezige kabels en leidingen verwijderd.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is 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.

4.5.2 Waterparagraaf

Het voormalige T en D fabrieksterrein wordt ontwikkeld tot woongebied. Op de locatie zijn maximaal 160 een- en meergezinswoningen gepland. Het verhard oppervlak neemt door de ontwikkelingen niet toe ten opzichte van het verhard oppervlak van het voormalige fabrieksterrein.

Uit geohydrologisch onderzoek (DHV, Waterhuishoudings- en rioleringsplan, dossier : D2160.01.001, registratienummer : LW-DE20100108, versie : 1, november 2010) is gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit goed doorlatende zandgronden. Op een diepte van circa 2,0 m beneden maaiveld is een slecht doorlatende kleilaag aangetroffen.

Uit grondwatermetingen van de gemeente Deventer blijkt dat de GHG in het plangebied op circa 4,6 m +NAP ligt (ca. 1,9 m-mv). De ontwateringsdiepte is daarmee voldoende voor de ontwikkelingen. Om het maaiveld goed aan te laten sluiten op het omliggende gebied, en te voorkomen dat hemelwater afstroomt naar het lager gelegen plangebied, moet het gebied opgehoogd worden tot circa 6,5 m +NAP.

De doorlatendheid van de bodem, met uitzondering van de kleilaag, is overal hoger dan 0,5 m/dag. Infiltratie van hemelwater is mogelijk als de slecht doorlatende kleilaag wordt ontgraven en deze locaties worden aangevuld met goed doorlatend materiaal. De gemeente Deventer hanteert als uitgangspunt dat bij nieuwbouw een infiltratievoorziening met een minimale inhoud van 10 mm berging over het gehele verharde oppervlak op het perceel wordt gerealiseerd. Ook in infiltratievoorzieningen op openbaar terrein moet minimaal 10 mm berging aanwezig zijn.

In het plangebied wordt bij benadering 11.200 m² van het openbaar gebied verhard. Bij 10 mm berging betekent dit dat 127 m³ waterberging in openbaar gebied gerealiseerd moet worden. Op basis van de bergingsopgave en de mogelijkheden in het plangebied zijn een aantal varianten opgesteld voor de omgang met hemelwater.

Deze staan hieronder omschreven:

- variant 1: infiltratie middels een IT-riool;
- variant 2: waterpasseerbare verharding;
- variant 3: bovengrondse afvoer naar centrale voorzieningen.

Variant 3, bovengrondse afvoer naar centrale voorzieningen is praktisch niet realiseerbaar. Hiervoor moeten verschillende bouwpeilen worden toegepast binnen de rijtjeswoningen en ontstaan problemen ten aanzien van externe veiligheid en de ontwatering rondom de spoorbaan. De twee overige varianten kunnen wel worden toegepast in het plangebied. Bij de uitwerking van het plan wordt een keuze gemaakt in de twee varianten die toegepast kunnen worden. Deze gekozen variant wordt daarna op detailniveau uitgewerkt.

4.5.3 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied. Deze dijkkring heeft een risico op overstroming, maar het gebied loopt bij overstroming minder snel en ondiep onder. Door klimaatveranderingen moet meer rekening houden worden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden. De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

Voor 2015 zullen in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer worden uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstanddalend effect hebben.

De maaiveldhoogte van het onderhavige plangebied varieert van 5,5 tot 6,3 m +NAP. Het plangebied wordt opgehoogd tot circa 6,5 m +NAP, vanwege de aansluiting op het omliggende gebied en om te voorkomen dat hemelwater naar lager gelegen plangebieden stroomt.

Conclusie

De relatief grote afstand tot de IJssel, het verhogen van de maaiveldhoogte en de maatregelen die getroffen worden in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier, zorgen ervoor dat in het plangebied geen overstroming te verwachting is.

4.5.4 Overleg met relevante waterbeheerders

Het waterschap Groot Salland is bij deze ontwikkeling betrokken. Er is overleg gevoerd tussen de initiatiefnemer, gemeente Deventer en het waterschap. Waterschap Groot Salland heeft haar uitgangspunten kenbaar gemaakt in de memo 'Uitgangspunten T en D terrein' (februari 2010). Met deze uitgangspunten is rekening gehouden. In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het waterschap dit bestemmingsplan beoordeeld. Zij zagen geen aanleiding voor het maken van opmerkingen en zijn dus akkoord met deze waterparagraaf.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen is het uitgangspunt dat de verkeersstructuur qua indeling en structuur logisch aansluit op de bestaande wegen. De maximaal toegestane rijsnelheid voor het plangebied bedraagt 30 km/h. Om deze maximale snelheid af te dwingen worden op strategische locaties snelheidsremmende maatregelen gerealiseerd. Op de Veenweg geldt een maximale snelheid van 50 km/h.

Om de bereikbaarheid van hulpvoertuigen en vuilniswagens te garanderen is de maatvoering van de straten afgestemd op de voertuigenmerken van deze voertuigen.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Weseperstraat en de Oude Holterweg.

Voor voetgangers wordt op de Veenweg een oversteekvoorziening gerealiseerd, ongeveer ter hoogte van de speeltuin.

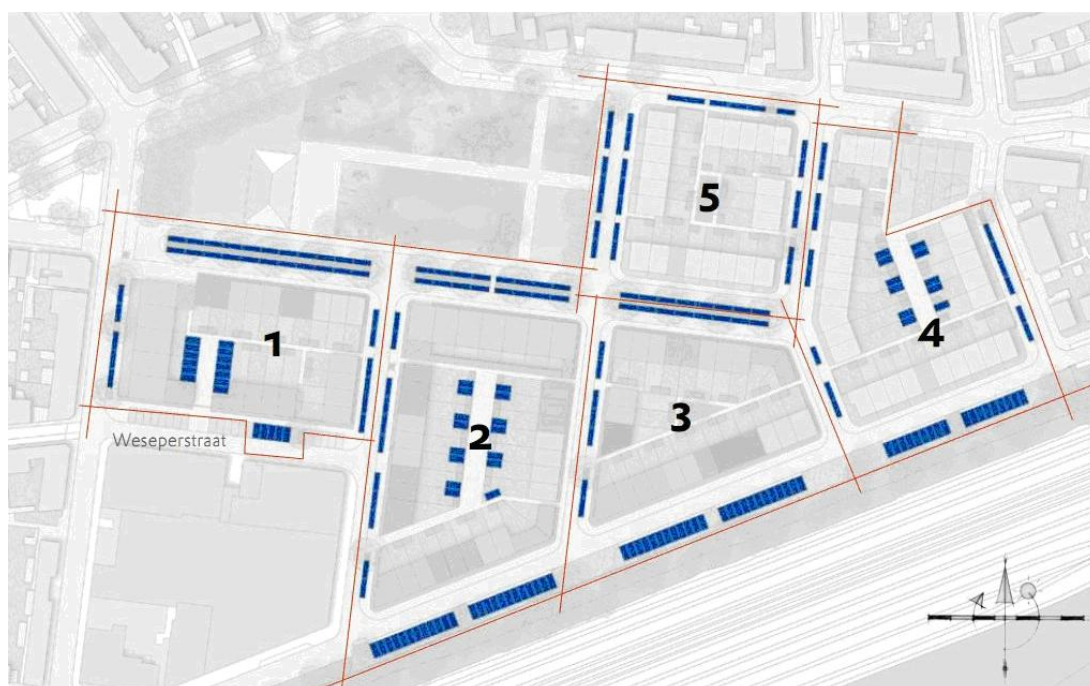


De ontsluiting van de verkaveling als onderdeel van de functionele hoofdstructuur

4.6.2 Parkeren

In het stedenbouwkundig plan voor het plangebied is uitgegaan van zowel parkeren op 'eigen' terrein als parkeren in de openbare ruimte. Om te garanderen dat de beschikbare parkeergelegenheid gelijkmatig over het plangebied wordt verdeeld, is het plangebied verdeeld in een vijftal "parkeerblokken" (zie onderstaande afbeelding). De parkeercapaciteit binnen deze blokken dient minimaal te voldoen aan de berekende parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen zoals vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening.

De minimale parkeernorm per blok is 1,4 pp/woning. Daarnaast geldt voor blok 1, 2 en 5 dat een aantal extra parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden ten behoeve van de speeltuin. Het gaat om respectievelijk 4, 2 en 3 parkeerplaatsen.



Vijf "parkeerblokken"

Bovenstaande is juridisch verankerd in de planregels en op de verbeelding. De vijf parkeerblokken hebben de aanduiding "specifieke vorm van verkeer 1 t/m 5" gekregen (zie artikel 9 Algemene aanduidingsregels). Om enige flexibiliteit te realiseren bij de daadwerkelijke stedenbouwkundige inpassing, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

4.7 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, zijn:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeersroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Conclusie

Bij de inrichting van het onderhavige plangebied wordt aandacht geschonken aan de sociale veiligheid van het plangebied.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

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

Standaardisering

Tevens is op 1 januari 2010 de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking getreden. Deze standaardiseringsregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen, maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn deze nieuwe regels doorgevoerd.

5.3 Planopzet

5.3.1 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 bestemmingsregels. 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 en procedureregels.

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

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning/wooneenheid. Bij de wijze van meten is zoveel mogelijk uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. *Bestemmingsvlak*

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. Hoofdreel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een omgevingsvergunning- aanvraag voor het bouwen (voorheen: bouwvergunning) 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 één of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

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

Woning/wooneenheid

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

5.3.3 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;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

Bestemmingen

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

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 3

In het plangebied voorkomende woonstraten, paden en verblijfsgebied zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming vallen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, water, bruggen, duikers en faunapassages. Alleen gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Hiervoor gelden een aantal bouwregels. Nutsvoorzieningen zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. In de specifieke gebruiksregels is geregeld dat een tankstation niet is toegestaan.

Bestemming Wonen: Artikel 4

Alle woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen. Toegestaan zijn aaneengebouwde woningen (rijwoningen) en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook woongebouwen (gestapelde woningen). Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' mogen personen wonen met een lichte zorgvraag. Het aantal woningen bedraagt maximaal 160. Hiervan moeten minimaal 15 woningen gestapeld zijn. Er gelden een aantal bouwregels voor de hoofdgebouwen, voor bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) en tot slot voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de hoofdgebouwen is in de bouwregels onderscheid gemaakt tussen de twee bouwblokken aan de noord-/noordoostzijde en de overige drie bouwblokken. Deze drie bouwblokken hebben de specifieke bouwaanduiding - 2 respectievelijk specifieke bouwaanduiding - 1 gekregen.

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

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaard onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied: Artikel 5

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.

Het bevoegd gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, verlangen dat door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6: Anti-dubbelregel

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

Artikel 7: Algemene bouwregels

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

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Hierin is bepaald dat een aantal gebruiksvormen niet zijn toegestaan en aangemerkt worden als strijdig met dit bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels zijn bedoeld voor de specifieke vorm van verkeer - 1 t/m 5. Het plangebied is verdeeld in vijf blokken c.q. aanduidingen. Per blok is het de bedoeling dat voldaan wordt aan de parkeernorm van minimaal 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor drie blokken geldt dat bovenop het aantal parkeerplaatsen dat berekend is op basis van de parkeernorm en het aantal woningen, een aantal parkeerplaatsen extra gerealiseerd worden. Deze extra parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de speeltuin.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11: 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.

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Artikel 12: 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.

Artikel 13: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. 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 en 6.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan T en D terrein voorziet in de realisatie van maximaal 160 woningen in verschillende categorieën. De gronden zijn in eigendom van een ontwikkelaar die dit project heeft geïnitieerd.

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 1000 m² 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 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Voor de onderhavige ontwikkeling is met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Dit houdt in dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. De initiatiefnemer heeft voldoende financiële middelen gereserveerd om dit plan ten uitvoer te brengen. De gemeente heeft geen kosten aan dit plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan economische uitvoerbaar is.

6.3 Omwonenden

De voorgenomen herontwikkeling van het T en D Terrein wordt in het algemeen positief ontvangen door omwonenden. Dat is gebleken gedurende de jarenlange planvorming door de vorige eigenaar en de huidige initiatiefnemer. Via georganiseerd overleg met de lokale bewonerscommissie en via generieke informatieverstrekking aan omwonenden is gebleken dat omwonenden goed zijn en worden geïnformeerd over dit plan. Tevens zijn ze op onderdelen betrokken geweest bij de planvorming. Om deze reden is afgezien van formele inspraak. In het kader van de planprocedure en in het kader van het verdere ontwikkelingstraject zijn in 2011 en 2012 diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd.

6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

In de tabel hieronder is een overzicht opgenomen van de instanties die in het kader van het vooroverleg zijn benaderd om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Indien de instantie heeft gereageerd, dan is deze samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding gaf om het bestemmingsplan

aan te passen.

| Overlegpartner | Reactie | Beantwoording | Conclusie t.b.v. bestemmingsplan |
|---|--|--|----------------------------------|
| Provincie Overijssel | Er is een mondelinge reactie gegeven in het ambtelijk provinciaal overleg. De provincie is in principe akkoord met voorbehoud van externe veiligheid (EV). De actualisering van het EV-rapport /QRA behoeft afstemming met de provincie. | Het EV-rapport is opgestuurd naar de provincie ter beoordeling. De provincie heeft op 19 sept. 2012 gereageerd dat de QRA technisch juist is uitgevoerd. Afhankelijk van het standpunt van de minister (t.a.v. het kopmaken op doorgaande sporen) kan de situatie anders worden. Het standpunt is niet voor het einde van 2012 te verwachten. De provincie gaat ermee akkoord om met de bestemmingsplan-procedure door te gaan met de gegeven situatie zoals deze in de QRA is beschreven. | N.v.t. |
| VROM Inspectie Oost | Betrokken rijksdiensten hebben geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. | N.v.t. | N.v.t. |
| Ministerie van Verkeer en Waterstaat Directoraat - Generaal Rijkswaterstaat | Betrokken rijksdiensten hebben geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. | N.v.t. | N.v.t. |
| N.V. Nederlandse Gasunie | Geen reactie ontvangen. | N.v.t. | N.v.t. |
| KPN W&O N&S | Geen reactie ontvangen. | N.v.t. | N.v.t. |
| PTT Telecom Netwerkdiensten | Geen reactie ontvangen. | N.v.t. | N.v.t. |
| NV Nederlandse Spoorwegen | Geen reactie ontvangen. | N.v.t. | N.v.t. |

| | | | |
|----------------|---|--|--|
| <p>ProRail</p> | <p>I.h.k.v. geluidhinder als gevolg van het emplacement is het akoestisch onderzoek onvoldoende uitgevoerd. Op het terrein wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming geprojecteerd, waarbij niet is doorberekend wat de mogelijke effecten zijn op de vergunde milieuruimte op het naastliggende emplacement. Verzocht wordt om een akoestisch onderzoek te verrichten met betrekking tot het industrielawaai van het emplacement.</p> <p>Het rapport t.b.v. externe veiligheid is gedateerd. Verzocht wordt de QRA opnieuw uit te voeren, op basis van de meest actuele gegevens. Het plan zou mogelijk het toekomstig spoorverkeer, i.h.k.v. programma hoogfrequent spoorvervoer m.b.t. de goederenroute Oost-Nederland kunnen beperken. Daarbij wordt opgemerkt dat de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur, gebaseerd op het huidige en het toekomstige voorzienbaar vervoer, niet mag worden aangetast als gevolg van de plannen. Mocht blijken dat de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur toch wordt aangetast, dan dienen de plannen van de gemeente dusdanig te worden aangepast dat deze aantasting daarmee teniet wordt gedaan. Mogelijke overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico mag geen negatieve gevolgen hebben voor de spoorweginfrastructuur, gebaseerd op het huidige en toekomstige voorzienbaar vervoer en dat bij een nieuw te vragen milieuvergunning eveneens overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico zal worden geaccepteerd. Bevolkingsgroei, als gevolg van de plannen, mogen later niet op ProRail worden afgewenteld. In de plantoelichting in paragraaf 4.3.5 wordt aangegeven dat aan het Basisnet spoor naar</p> | <p>Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd. De conclusies zijn verwerkt in de plantoelichting en het rapport is integraal toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Voor het emplacement geldt dat de bestaande eerstelijns bebouwing de begrenzing aangeeft van de activiteiten van het emplacement. Hierop is 55 dB(A) vergund. Wanneer herstructurering van de stedenbouwkundige opzet van de wijk verandert, is het zo dat als de nieuwe eerstelijns bebouwing niet dicht bij het spoor komt er feitelijk geen probleem is.</p> <p>Op 13 juni 2012 heeft er een overleg tussen de gemeente Deventer, Prorail, de initiatiefnemers en Oranjewoud plaats gevonden om het aspect Externe Veiligheid (EV) te bespreken. Uitkomst daarvan is dat het rapport EV op punten wordt aangepast middels nieuwe berekeningen. Met het aangepaste rapport (integraal toegevoegd als bijlage aan de toelichting) wordt tegemoet gekomen aan de vooroverlegreactie van Prorail. Opgemerkt wordt dat, gezien het punt dat het emplacement niet beperkt mag worden, bij de totstandkoming van het definitieve</p> | <p>Het geluidrapport is geactualiseerd en de toelichting is hierop aangepast.</p> <p>Het EV-rapport is geactualiseerd en de toelichting is hierop aangepast.</p> |
|----------------|---|--|--|

| | | | |
|--------------------------|---|---|--------|
| | <p>verwachting een dempende invloed zal hebben op de maximale mogelijkheden tot het rangeren op het emplacement, echter dient deze opmerking genuanceerd te worden. Het Basisnet spoor is niet het definitieve plafond, als gekeken wordt naar het totale vervoer, eventueel kunnen ook andere stoffen worden vervoerd.</p> | <p>ontwerp Basisnet spoor, door het ministerie van I&M uitgegaan is van de geïnventariseerde zogenaamde “zachte” bouwplannen van de gemeenten. Destijds is door gemeente Deventer het T en D terrein aangemeld met nog een aantal van 243 woningen. Het huidige plan bevat maximaal 160 woningen. Met de toekomstige mogelijkheden van het emplacement is dus volgens de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Basisnet spoor rekening gehouden. Het T en D terrein is ook in het rekenmodel voor het Basisnet spoor conform de afspraken verwerkt.</p> | |
| TenneT TSO B.V. | Geen opmerkingen t.a.v. het bestemmingsplan. | N.v.t. | N.v.t. |
| Vitens Overijssel | Geen reactie ontvangen. | N.v.t. | N.v.t. |
| Waterschap Groot Salland | Het concept ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. | N.v.t. | N.v.t. |

| | | | |
|--|--|---|---------------|
| <p>Veiligheidsregio IJsselland</p> | <p>Advies: - multidisciplinaire werkgroep oprichten en hen het bestemmingsplan voorleggen, conform bestuurlijke afspraak; - werkgroep relevante scenario's laten bepalen; - advies over mogelijkheden van zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, risicoreducerende maatregelen en eventuele alternatieven door werkgroep; - inzetten op bronmaatregelen; - eventuele aanwijzingen van bedrijfsbrandweer op het emplacement te betrekken bij te nemen maatregelen.</p> | <p>In het bestuurlijke overleg van mei 2011 is afgesproken dat er een werkgroep wordt opgezet om richtlijnen op te stellen voor ontwikkelingen in de nabijheid van het spoor. Deze werkgroep is in oprichting. Daarmee is overigens niet gezegd dat elk project in deze werkgroep besproken wordt. Er zullen eisen meegegeven worden aan de bouwer om goede vluchtroutes te realiseren, met name aan de achterkant voor de woningen langs het spoor. De brandweer wordt betrokken bij het proces voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierin komt de toets op goede vluchtwegen naar voren.</p> | <p>N.v.t.</p> |
| <p>Brandweer en Hulpverleningsdienst</p> | <p>Geen reactie ontvangen.</p> | <p>N.v.t.</p> | <p>N.v.t.</p> |
| <p>Het Oversticht</p> | <p>Geen reactie ontvangen.</p> | <p>N.v.t.</p> | <p>N.v.t.</p> |
| <p>Deventer Bomenstichting</p> | <p>Geen reactie ontvangen.</p> | <p>N.v.t.</p> | <p>N.v.t.</p> |

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>Vrouwen adviescommissie voor de woningbouw</p> | <p>1. Gevraagd wordt welke bouwkundige eisen aan de woningen op de Veenweg worden gesteld ter voorkoming van overschrijding geluidsnormen, aangezien de geluidsbelasting 63 dB zal bedragen.</p> <p>2. Gevraagd wordt welke geluidwerende maatregelen voor de woningen aan de Weseperstraat worden genomen.</p> <p>3. Gevraagd wordt hoe omgegaan wordt met toegankelijkheid hulpdiensten i.r.t. de verkeersstagnatie op Veenweg tijdens spitsuren.</p> <p>4. Uitvoeren duurzaamheidsscan, duurzaam materiaalgebruik en toepassen energiebesparingsmaatregelen wordt als positief ervaren.</p> <p>5. Geadviseerd wordt bouw van levensloopgeschikte woningen en uitbreidbare woningen mee te nemen.</p> <p>6. Geadviseerd wordt om woningen te bouwen met minimale beukmaat 5,40 m i.p.v. 4,80 m. Dit iv.m. comfort voor bewoners en leefbaarheid.</p> <p>7. Aandacht wordt gevraagd voor verkeersoverlast in omliggende bestaande straten door toename verkeersbewegingen.</p> <p>8. Voornemen realiseren van gehandicaptenparkeerplaatsen bij gestapelde bebouwing in het plangebied wordt gemist.</p> | <p>Het Bouwbesluit is van toepassing. Momenteel wordt onderzocht wat dit concreet betekent voor de bouwkundige eisen.</p> <p>zie onder 1</p> <p>Na realisering van de Amstellaan zal op de Veenweg (in de tunnel) eenrichtingsverkeer worden ingesteld. De richting van het eenrichtingsverkeer is o.a. gebaseerd op de aanrijroute van de hulpdiensten vanaf het zuiden.</p> <p>N.v.t.</p> <p>Wordt in overwegingen meegenomen.</p> <p>Wordt in overwegingen meegenomen.</p> <p>Wordt in overwegingen meegenomen.</p> <p>Het is op dit moment geen beleid om bij gestapelde bebouwing op voorhand gehandicaptenparkeerplaatsen aan te leggen. Bij de speeltuin in het plangebied worden overigens wel op voorhand gehandicapten parkeerplaatsen aangewezen.</p> | <p>De aangegeven punten door de Vrouwenadvies-commissie zijn uitvoeringsaspecten en in beginsel niet relevant voor het bestemmingsplan.</p> <p>Bij de feitelijke uitvoering worden deze punten in overweging genomen.</p> |
|---|--|--|---|

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>9. Achterpaden dienen overzichtelijk te zijn, i.c.: 1,20 m breed, verlichtingspunten op maximaal 20 m afstand van elkaar.</p> <p>10. Bij voorkeur groene erfafscheidingen, die op hoeken van straten en achterpaden maximaal 0,80 m hoog zijn zodat kinderen gezien worden door andere verkeersdeelnemers.</p> <p>11. Onderhoudsvriendelijke groenvoorzieningen geïntegreerd in de woonomgeving en evenwichtig verspreid in de wijk.</p> <p>12. Voetpaden vrij te houden van obstakels (verkeersborden, afvalbakken, lantaarnpalen etc.).</p> <p>Speelterreinen:</p> <p>13. voor kinderen veilig en zelfstandig bereikbaar.</p> <p>14. goed in het zicht gelegen, zodat toezicht mogelijk is.</p> <p>15. voorzien van goede afscheiding ter voorkoming dat kinderen zonder te kijken de straat oplopen.</p> <p>16. toegankelijk en doorgankelijk voor kinderwagens en rolstoelen.</p> <p>17. overzichtelijke inrichting met 'transparante' beplanting.</p> <p>18. bevatten veilige speeltoestellen die zoveel mogelijk bestand zijn tegen vandalisme.</p> <p>19. Zitbanken t.b.v. toezichthoudende volwassenen zijn wenselijk.</p> | <p>9 t/m 19 Wordt in overwegingen meegenomen.</p> | |
|--|---|---|--|