

Ter Hunnepe

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Ter Hunnepe

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P312-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Beschrijving huidige situatie	9
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Europees- en rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	23
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	23
4.2 Milieu-aspecten	26
4.3 Leidingen en kabels	32
4.4 Waterhuishouding	32
4.5 Verkeer en parkeren	36
4.6 Sociale veiligheid	37
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	39
5.1 Inleiding	39
5.2 RO Standaarden 2012	39
5.3 Planopzet	39
5.4 Handhaving	44
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Economische uitvoerbaarheid	45
6.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In het gebied tussen de Schipbeek en de A1 zijn diverse functies gevestigd, zoals een paintballterrein en een aantal hondensportverenigingen. In het gebied is vanaf de dertiende eeuw tot 1578 het Cisterciënzer klooster Marienhorst – Ter Hunnepe aanwezig geweest. Hier woonden hoofdzakelijk vrouwen uit de Gelderse en Overijsselse adel. Het voormalig vrouwenklooster is aan te merken als archeologisch waardevol object.

In december 2012 is het masterplan Schipbeek vastgesteld. Hierin is een visie op de zuidelijke stadsrand van Deventer beschreven. De gewenste ontwikkeling van het gebied zal deels ingevuld gaan worden door marktpartijen. De initiatieven worden geremd door de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

Enkele concrete ontwikkelingen uit het masterplan zijn het zichtbaar maken van de locatie van het voormalig vrouwenklooster en het veilig stellen van het archeologisch monument. Verder zijn er in het gebied mogelijkheden voor recreatie.

Het ontwikkelen van het gebied past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen uitvoeren is gekozen om een partiële herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan op te stellen.

Dit herziene bestemmingsplan geeft ruimte aan de gewenste ontwikkelingen zodat het gebied zich kan ontwikkelen conform het wensbeeld uit het masterplan Schipbeek.

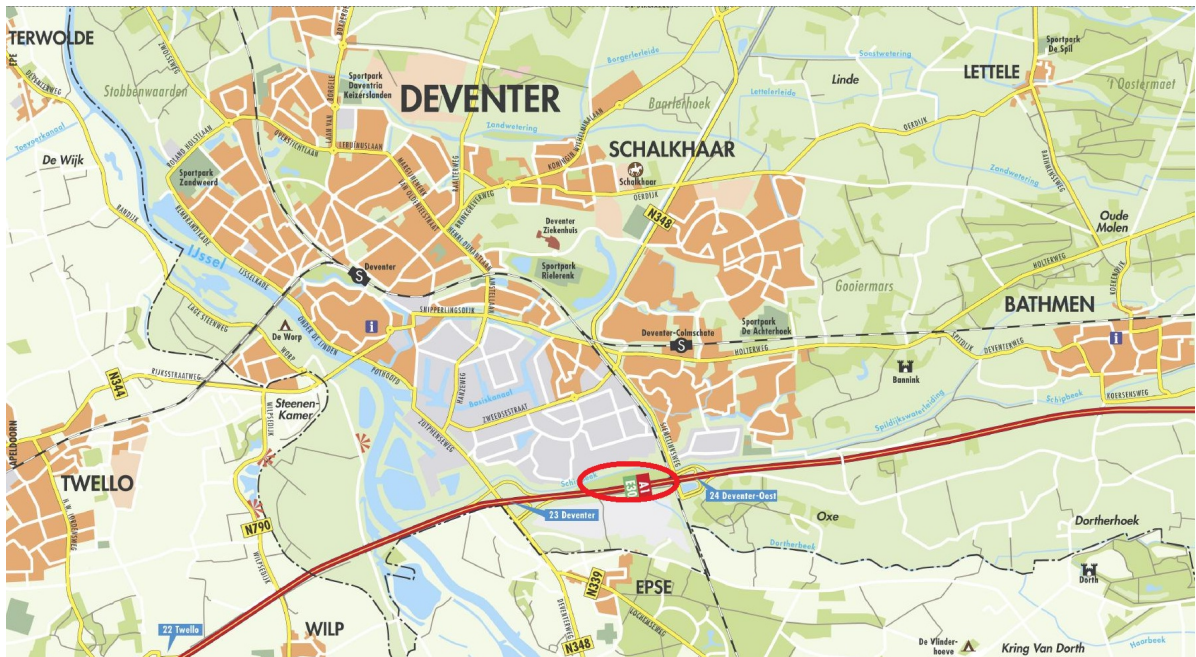
Een van de eerste ontwikkelingen in het gebied is het zichtbaar maken en veilig stellen van het voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het zuiden van de stad, ten zuiden van het bedrijventerrein Kloosterlanden en ten noorden van het nieuwe bedrijventerrein A1. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de snelweg A1 en de Schipbeek.

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

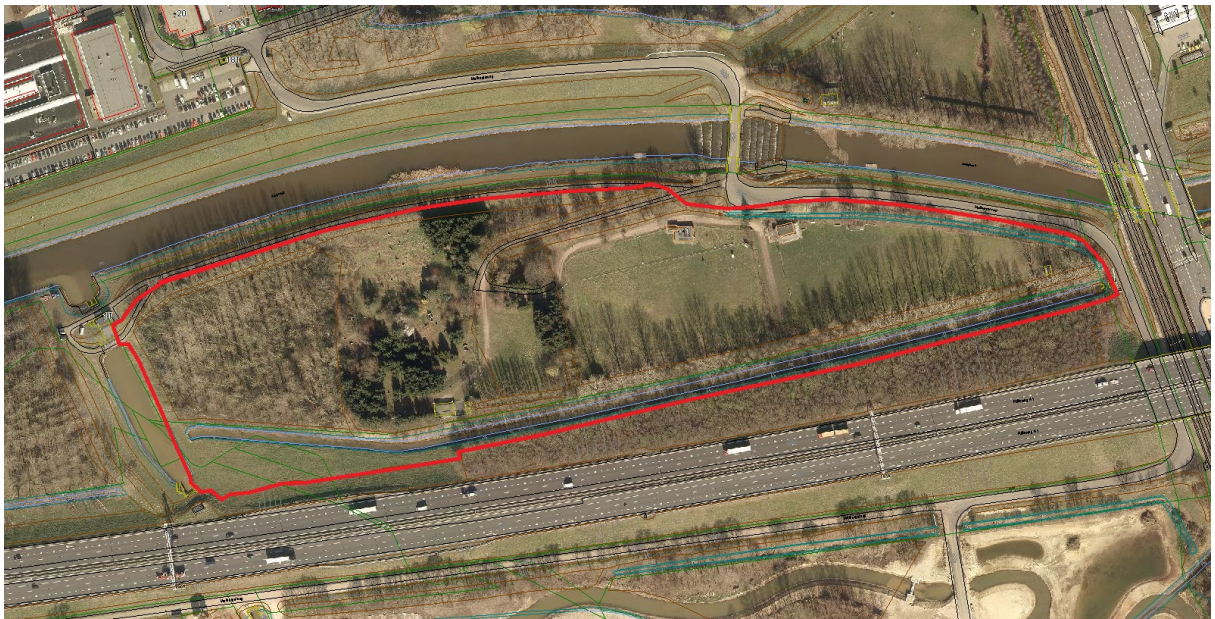


Globale ligging plangebied "Ter Hunnepe"

Het plangebied "Ter Hunnepe" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de Dortherbeek;
- aan de zuidzijde door de snelweg A1 (sluit aan bij bestemmingsplangrens Buitengebied);
- aan de noordzijde door de Molbergsweg/Schipbeek (sluit aan bij grens bestemmingsplan Windturbines Kloosterlanden);
- aan de oostzijde door de Siemelinksweg.

De begrenzing van het plangebied "Ter Hunnepe" is in de volgende figuur weergegeven.

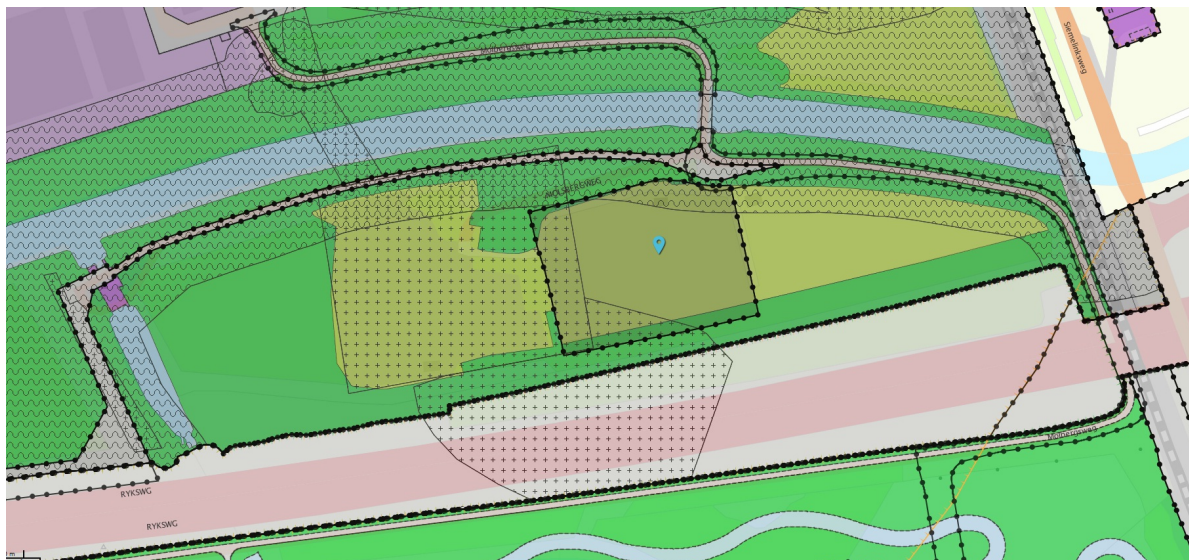


Begrenzing plangebied "Ter Hunnepe"

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied Ter Hunnepe is het bestemmingsplan Bergweide-Kloosterlanden-Hanzepark-Veenoord, vastgesteld op 13 februari 2013.

In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemmingen 'Recreatie' en 'Groen'.



Fragment geldend bestemmingsplan Bergweide-Kloosterlanden-Hanzepark-Veenoord, bron: ruimtelijkeplannen.nl

In het huidige bestemmingsplan zijn ter plaatse de bestemmingen 'Groen' en 'Recreatie' opgenomen. Om meer ruimte te bieden aan initiatieven in het gebied zijn zal de bestemming recreatie uitgebreid worden. Op basis van de bouwregels binnen de bestemming 'Recreatie' is in het geldende bestemmingsplan maximaal 200 m² bebouwing toegestaan. Deze oppervlakte wordt reeds overschreden door de bestaande bebouwing. Hierdoor is het toevoegen van nieuwe bebouwing niet mogelijk.

Er zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen om af te wijken. Tevens biedt een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2° Wabo geen mogelijkheden aangezien er het gaat om het permanent gebruiken van gronden met een ander gebruik en het oprichten van een nieuw gebouw.

Om de gewenste ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken is besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

In het plangebied is op 31 oktober 2013 een omgevingsvergunning verleend aan de Politiergio IJsselland voor het bouwen van een nieuwe huisvesting ten behoeve van de hondenbrigade. Voor het verlenen van deze vergunning is een uitgebreide procedure doorlopen op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo (zaaknummer 709577). Met deze vergunning is het oprichten van een accommodatie van 144 m² mogelijk gemaakt. Deze vergunning wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

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, waarbij de huidige en toekomstige situatie worden beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt 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

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied.

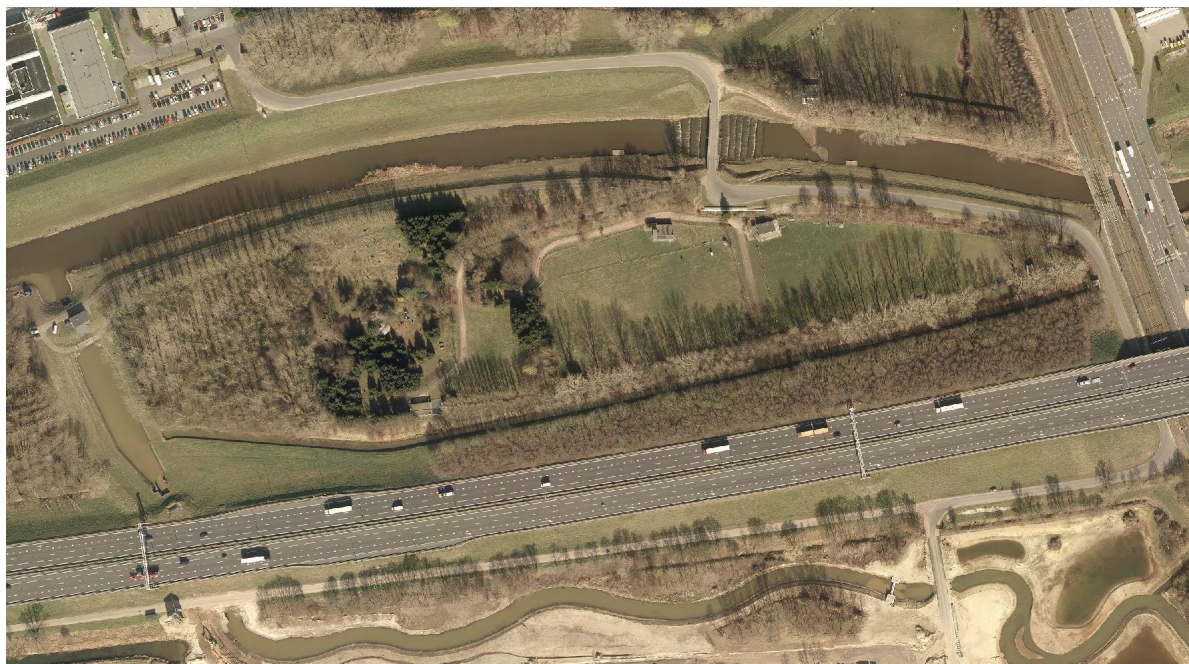
2.1 Beschrijving huidige situatie

Een deel van het gebied is in gebruik als paintballterrein, Deventer paintball. Op deze locatie worden diverse activiteiten aangeboden, waaronder paintball, lasergame en Sup'Air. Deze activiteiten worden individueel, maar ook in de vorm van een familie uitje, vrijgezellenfeest, bedrijfsuitje of kinderfeestje georganiseerd. Deventer Paintball heeft een accommodatie die geplaatst is aan de zuidkant van het terrein.

Ter plaatse van het huidige paintballterrein bevinden zich, onder de grond, de relictten van het voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe. Het voormalig vrouwenklooster is in de huidige situatie op geen enkele manier zichtbaar.

Ten oosten van de paintballvereniging zijn gevestigd de Kynologenclub Deventer (KCD) en de Hondensportvereniging De Schipbeek. Beide verenigingen zijn hondensportverenigingen die zich onder andere richten op het trainen van honden en hun baasjes op aspecten zoals gedrag en gehoorzaamheid, behendigheidstraining, ringtraining, jacht, speuren, appèl en verdediging. Beide verenigingen hebben een eigen accommodatie.

Ook het trainingscentrum van de hondenbrigade Politie Gelderland-Midden en Oost Nederland is voornemens op deze locatie trainingen en examens te gaan organiseren. Voor dit gebruik en voor het plaatsen van een accommodatie is in 2013 reeds een omgevingsvergunning verleend, deze is echter tot op heden nog niet uitgevoerd.



Luchtfoto huidige situatie

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomst is het een gebied met een aangename reuring. Een plaats waar een ommetje gemaakt kan worden vanuit het bedrijventerrein en waar actieve outdooractiviteiten plaatsvinden. Waar wandelaars een kopje koffie kunnen drinken en waar hondenbezitters met hun hond kunnen trainen. En dat temidden van een historische, beleefbare omgeving, waar de geschiedenis van het voormalig vrouwenklooster zichtbaar wordt.

Naar verwachting zal de ontwikkeling van het gebied bestaan uit verschillende onderdelen. Deze zijn aan te duiden als 'voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe', 'Outdoor- en recreatieve activiteiten' en 'de hondenverenigingen'. Hieronder wordt per onderdeel ingegaan op de te verwachten ontwikkelingsrichting.

Verder kan het zijn dat er zich in de toekomst andere recreatieve initiatieven ontplooiën in het gebied. Dit in relatie tot de aanwezige fietsverbinding naar Epse of de te realiseren recreatieve fietsverbinding langs de Schipbeek of de werknemers van de bedrijventerreinen Kloosterlanden en A1.

2.2.1 Voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe

Een van de ingrepen in het gebied is het beleefbaar maken van het voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe. Hiertoe zal de toegankelijkheid van het gebied verbeterd worden en zal ter plaatse informatie worden verschaft over deze locatie. Het uitgangspunt is dat de locatie vanaf het hoger gelegen deel in het plangebied, het 'balkon', beleefbaar is. Het voormalig vrouwenklooster zal zichtbaar gemaakt worden door een, nog verder uit te werken, kunstwerk.

In dit gebied kan de historie bestaan naast outdooractiviteiten, deze functies worden met elkaar vermengd.

2.2.2 Outdoor- en recreatieve activiteiten

Het hele westelijke deel van het plangebied kan gebruikt worden voor outdooractiviteiten, waaronder het paintball.

De huidige Deventer Paintball ontwikkelt een nieuw natuurlijk speelveld en zal in de toekomst ook gebruik kunnen maken van de archeologische locatie. Hierdoor wordt het verhaal van het voormalig vrouwenklooster ook uitgedragen via het paintball spel.

Met het inrichten van het nieuwe paintballterrein en de in de toekomst mogelijke outdooractiviteiten zal rekening gehouden worden met de uitstraling naar de omgeving.

Aan de zomerdijk van de Schipbeek wordt een nieuwe accommodatie voor de Deventer Paintball gerealiseerd met voldoende parkeergelegenheid, ook voor bezoekers van de archeologische locatie.

De accommodatie kan ook gebruikt worden ten behoeve van overige recreatie die ter plaatse mogelijk gemaakt wordt (wandelen, fietsen etc.). Het is in de toekomst ook mogelijk om vanuit deze locatie watersportgerelateerde activiteiten te ontplooiën, zoals een kanovereniging of een kanoverhuurbedrijf. Ook andere outdooractiviteiten zijn hier mogelijk.

Binnen deze accommodatie is een lichte vorm van horeca toegestaan. Het gaat hierbij om een horecavoorziening die ondersteunend is aan de recreatieve activiteiten, maar ook een zelfstandig horecabedrijf zoals een restaurant is hier niet uitgesloten.

2.2.3 Hondensportverenigingen

Naar verwachting zal het gebruik van het oostelijk deel van het plangebied door hondenverenigingen worden gecontinueerd. Waar mogelijk zullen clubgebouwen worden gecombineerd in de toekomst. Tevens zal naar samenwerking worden gezocht ter versterking van de verschillende verenigingen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Europees- en rijksbeleid

Rijksbeleid

Bij het vaststellen van deze omgevingsvergunning zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld. Kort wordt wel ingegaan op het Barro en de Ladder duurzame verstedelijking.

3.2.1 *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, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJselmeergebied en Duurzame verstedelijking.

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

In het plangebied zijn de onderwerpen 'Hoofdwegen' en 'primaire waterkeringen buiten het kustfundament' van toepassing.

Hoofdwegen

In het Barro is in artikel 2.7.2 opgenomen dat bij ministeriële regeling reserveringsgebieden aangewezen kunnen worden voor de verbreding van bestaande hoofdwegen.

In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn deze reserveringsgebieden opgenomen. In het zuiden van het plangebied is langs de A1 een gebied aangewezen als reserveringsgebied voor de verbreden met 1 rijstrook. De breedte van dit reserveringsgebied bedraagt ten hoogste 34 meter aan weerszijden van de hoofdweg.

In artikel 2.7.4. van het Barro is vervolgens bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een reserveringsgebied zoals hierboven beschreven, geen wijzigingen mag bevatten ten opzichte van het op het moment van aanwijzing van dat reserveringsgebied geldende bestemmingsplan, die de volgende activiteiten of bestemmingen mogelijk maken:

- het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste

lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, uitgezonderd een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder a, van die wet of een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1, eerste lid, bij het Besluit omgevingsrecht;

- stortplaats voor afvalstoffen;
- bergingsgebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet.

Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

In titel 2.11. van het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot primaire waterkeringen en bijbehorende beschermingszones buiten het kustfundament.

In artikel 2.11.2. van het Barro is bepaald dat gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, in een bestemmingsplan worden bestemd met de 'waterkering'. Gronden die deel uitmaken van een beschermingszone van de waterkering krijgen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk', indien de primaire waterkering een dijk is. In de overige gevallen wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' opgenomen.

In artikel 2.11.3. zijn regels opgenomen die binnen de bestemmingen danwel gebiedsaanduidingen moeten worden opgenomen. Bepaald is dat binnen de bestemming 'waterkering' alsmede binnen de gebiedsaanduidingen wel wijzigingen mogen plaatsvinden, maar dat door deze wijzigingen geen belemmeringen mogen ontstaan voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan worden ten opzichte van de geldende bestemmingen binnen het reserveringsgebied voor hoofdwegen geen wijzigingen mogelijk gemaakt.

De primaire waterkering van de A1 ligt ten zuiden van het plangebied. De beschermingszone ligt binnen dit gebied. In het gebied is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-waterstaatswerk' opgenomen.

Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de nationale belangen zoals opgenomen in het Barro.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Bestemmingsplannen waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moeten voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft ondermeer het verplaatsen van bestaande voorzieningen. De

nieuwe voorzieningen in het gebied zijn onder andere extensieve recreatieve voorzieningen. Dit betreft geen stedelijke voorzieningen.

Bij het intensiveren van de recreatieve voorzieningen ontstaan er mogelijkheden voor het realiseren van een horecabedrijf. De horecavestiging kan bestaan in samenhang met de recreatieve functies in het gebied en betreft derhalve een aanvullende functie die niet gerealiseerd zal worden als de recreatieve voorzieningen niet gerealiseerd worden. Om die reden is dan ook de functie opgenomen binnen de bestemming 'Recreatie' en is niet gekozen voor de bestemming 'Horeca'.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.



Afbeelding 7: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskkenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling

gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffende onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft onder andere het verplaatsen van bestaande voorzieningen, het gebied wordt geherstructureerd. Het project wordt mede uitgevoerd om de ter plaatse aanwezige archeologische waarden zichtbaar te maken. De uitvoering van het bestemmingsplan voldoet aan de generieke beleidskeuzes.

2. Beleidsambities

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte', het gaat om een mixlandschap. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is er ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. In dit perspectief worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Door de uitvoering van het bestemmingsplan wordt de recreatieve en cultuurhistorische/archeologische functie van het gebied versterkt. Het gebied krijgt hierdoor een positieve impuls. Het gebied krijgt een eigen identiteit midden tussen stedelijke elementen zoals de A1 en de twee bedrijventerreinen ten noorden en zuiden van het plangebied. Het project past prima in dit ontwikkelingsperspectief.

3. Gebiedskenmerken

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

- i. 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 (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Door de aard van de ruimtelijke ontwikkeling komen bovenstaande doeleinden niet in het geding.
- ii. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied wordt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap aangeduid als 'bebouwing'.
- iii. stedelijke laag: het plangebied wordt in de stedelijke laag niet aangeduid.
- iv. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt ook in de lust- en leisurelaag niet aangeduid.

Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavige ruimtelijke onderbouwingsluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plan gebied zelf maakt geen deel uit de Ecologische Hoofdstructuur, een Nationaal Landschap, een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwin- of intrekgebied. Ook in het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watergebied of een waterbergingsgebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen.

In het kader van de waterveiligheid is het plangebied wel binnen 20 meter van een waterkeringszone gelegen. In paragraaf 4.4 is een tabel opgenomen die de te volgen procedure door het waterschap bepaalt.

Het plangebied ligt tevens in de 'boringsvrijzone diep pakket Deventer'. Dit houdt verband met de drinkwatervoorziening. De bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen vormen geen belemmering voor de grondwaterkwaliteit. De bestemmingen hebben niet tot gevolg dat er lozingen plaatsvinden. Ten behoeve van de functies zijn eveneens geen bodemenergiesystemen in de bodem dieper dan 50 meter waarschijnlijk.

Voor het plangebied is in de Omgevingsverordening één ontwikkelingsperspectief benoemd. Net als in de Omgevingsvisie ligt het plangebied in het mixlandschap. Zoals eerder aangegeven past de uitvoering van dit bestemmingsplan binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Conclusie

Het versterken van het gebied door het zichtbaar maken van de archeologische waarden en het opwaarderen van de recreatieve functie past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

De voorgenomen ontwikkeling past eveneens binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief en de voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel (2009)

Het waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Rijn & IJssel beschrijft het beleid voor alle taakgebieden. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak ze deze willen bereiken. Het gaat hierbij om onder andere het werken aan veilige dijken, een toekomstgericht watersysteem en samenwerking in de waterketen. Het waterschap Rijn & IJssel zet in haar aanpak in op ecologische kwaliteit en respecteert aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Waar mogelijk worden dijken en onderhoudspaden opengesteld voor recreatief gebruik. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd gaan worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

Conclusie

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4 Waterhuishouding. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

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.

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.

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. In de groene vingers worden enkele uitgangspunten samengebond, namelijk beeldkwaliteit (esthetiek), natuurlijkheid (ecologie) en functionaliteit (economie). Een aantal gebruiksvormen kan een plaats krijgen in de groene vingers, zoals natuur, recreatie en water. De groene vinger moet ruimtelijk reageren op de landschappelijke en cultuurhistorische onderligger. Dit betekent dat de groene vinger ter hoogte van een beekdal anders ingericht wordt dan boven op een es. De vormgeving van nieuwe (groene) functies speelt daarop in.

Deventer zet in op een verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie. Uitgangspunt is het verder uitbouwen van de recreatieve aantrekkelijkheid van de stad. Dit kan door het versterken van de unieke mix van functies en samenwerkingsrelaties op het gebied van cultuur, evenementen, horeca en detailhandel.

Deventer zet in op een creatieve en respectvolle benadering van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Een afgewogen combinatie van oud met nieuw moet leiden tot nieuw elan.

Het plangebied ligt binnen een van deze 'groene vingers'. Met het uitvoeren van het bestemmingsplan wordt de groene structuur ter plaatse versterkt, waarbij tevens de beleving van de locatie een grote rol speelt. Dit komt ten goede aan de wens de recreatieve aantrekkelijkheid van de stad(srand) te

versterken. Met het plan wordt uitvoering gegeven aan het herstellen en beleven van de cultuurhistorische en archeologische waarden ter plaatse, wat een goede combinatie oplevert tussen oud en nieuw.

Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' (2009)

Het Horecabeleid is in juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer.

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

Het plangebied ligt in de stadsrandzone, binnen de bebouwd kom. Deze zone is in het horecabeleid niet exact benoemd. De uitstraling van het gebied lijkt het meest op het buitengebied. Het horecabeleid biedt voor locaties in het buitengebied mogelijkheden tot 2b (restaurant). Bij de verschillende verblijfsrecreatieve functies in het buitengebied ontstaat vaak ook een horecapunt in de vorm van een kantine of restaurant (bijvoorbeeld bij campings). De gemeente beschouwt dit als een inherent (ondersteunend onderdeel) van de verblijfsrecreatieve functie (categorie 2 en 3).

De horeca die in het plangebied zal plaatsvinden zal niet behorend zijn bij verblijfsrecreatie, maar bij dagrecreatie. Deze functies zijn echter in het licht van het horecabeleid vergelijkbaar.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een zelfstandige horecafunctie in het plangebied te vestigen. Deze horeca kan gerelateerd zijn aan het paintballbedrijf, maar zou ook onafhankelijk van het paintballbedrijf geëxploiteerd kunnen worden ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals wandelaars.

Conclusie

Het mogelijk maken van horecacategorie 2b (restaurant) sluit aan bij de mogelijkheden die het horecabeleid biedt aan verblijfsrecreatieve bedrijven in het buitengebied. Het plangebied is vergelijkbaar met het buitengebied. De recreatieve mogelijkheden in het gebied zijn weliswaar geen verblijfsrecreatie, maar de mogelijkheden tot het vestigen van horecacategorie 2b is hiermee vergelijkbaar.

3.4.3 Groenbeleidsplan (2007) en Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. 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"*.

Enkele ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;

- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

Het bomenbeleidsplan is een uitwerking van het groenbeleidsplan. Het speerpunt van het bomenbeleidsplan 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.

Het plangebied is in het bomenstructuurkaart aangewezen als 'landschappelijke bomen in de stedelijke groenstructuur'. Volgens de ambitiekaart is het wenselijk om deze bomenstructuren te versterken in relatie tot landschap en water.

Zoals in paragraaf 2.2 is toegelicht wordt er in het voorliggende bestemmingsplan veel aandacht besteed aan het aanwezige en nieuw aan te planten groen. Met de inrichting wordt rekening gehouden met de ambities uit het groenbeleidsplan. Zo zorgt de uitvoering van het bestemmingsplan voor een versterking van het groen in de stadsrandzone en kan het groen beter beleefd worden door het verbeteren van de mogelijkheden voor (extensieve) dagrecreatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan te realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan. In onderhavig bestemmingsplan is het bestaande groen opgenomen in een passende bestemming, die de bestaande groenstructuren beschermt.

3.4.4 Werkwijze Ecologie Deventer (2013)

Het ecologiebeleid in de gemeente Deventer is verwoord in de 'Werkwijze Ecologie Deventer', door de gemeenteraad vastgesteld op 18 december 2013.

Het beleid laat zien hoe de praktijk werkt en welke aanscherpingen gezamenlijk aangebracht kunnen worden om ecologische waarden in Deventer te behouden en te versterken.

Het is de ambitie van de gemeente Deventer de hoge natuurwaarden in Deventer te beschermen en versterken door ernaar te streven dat bij ieder project, of het nu gaat om ruimtelijke ordening, inrichting, beheer of onderhoud, natuur op volwaardige manier in te brengen. De samenwerking met de groene groepen binnen de gemeente is daarbij cruciaal.

Met de beleidsnota wordt met name ingezet op het beter oog hebben voor ecologische waarden bij kleinschalige herinrichtingen in de gemeente en bij onderhoud en beheer. Het beleid heeft twee hoofdpunten, namelijk de de verplichte inbreng ecologie voorafgaand aan ingrepen, door middel van het voeren van de dialoog, alsmede het aanwijzen van soorten als natuurambassadeurs. Richtinggevend voor het succesvol maken van het ecologiebeleid in Deventer wordt de Das als ambassadeur voor natuur in het buitengebied benoemd en worden de Gierzwaluw, de Huismus en de muurplanten als ambassadeurs voor natuur in de bebouwde omgeving benoemd. De Gevlekte rietorchis, aanvullend, is ambassadeur voor zowel het buitengebied als de bebouwde omgeving.

Tot slot geeft het beleid enige richting aan de dialogen op locatie, voortbouwend op de in juni 2009 door de gemeenteraad vastgestelde "Visie Duurzaam Deventer". Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de inrichtingdialoog, de beheerdialoog en de dialoog rond natuurambassadeurs.

Conclusie

Voor de ontwikkelingen in het plangebied is met name de inrichtingdialoog van toepassing. Het

plangebied ligt in een groen gebied rond de stad. Bij het ontwikkelen van de uitvoeringsplannen is de ecooloog betrokken geweest (zie ook paragraaf 4.2.7).

3.4.5 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. In deze nota is het plangebied aangewezen als 'Solitaire bebouwing'.

In de gemeente komen grote gebieden voor waarin de bebouwing individueel is vormgegeven. Het gaat daarbij om (sport)parken, villawijken, instellingen, grote open gebieden tussen verschillende wijken, grote winkelgebieden en dorpsgebieden waar de woningen individueel zijn vormgegeven. De gebouwen stammen uit verschillende perioden.

Door het overwegend groene karakter van de omgeving hebben de karakterverschillen van de gebouwen Vanuit het welstandsbeleid in dit gebied is het vooral van belang dat verbouwingen of nieuwe bijgebouwen passen bij de architectuur van het hoofdgebouw. Bij nieuwbouw is het van belang dat de gebouwen individueel zijn vormgegeven. Er is binnen dit gebied veel vrijheid, zolang de kwaliteit op zich maar voldoende is. De gebouwen worden vooral beoordeeld in de relatie tot de omgeving en de functie. Er zijn weinig welstandscriteria op van toepassing, omdat elk gebouw afzonderlijk kan worden vormgegeven. Omdat bij de welstandstoetsing vooral de relatie met het openbaar gebied van belang is, worden alle bouwplannen in dit gebied voorgelegd aan de Adviesraad Welstand.

Een kenmerk van de openbare ruimte in het gebied is de robuuste groene omgeving, bestaande uit zowel openbaar als particulier grondgebied. Het karakter van het groen is specifiek aan de locatie. Het is sterk gerelateerd aan de cultuurhistorie van de plek en het onderliggende landschap.

De landschappelijke kenmerken van de locatie en de directe omgeving zijn leidend bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en particuliere terreinen.

Conclusie

Alle bouwplannen in dit gebied zullen worden voorgelegd aan de Adviesraad Welstand. Op voorhand vormt het welstandsbeleid geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.4.6 Masterplan Schipbeek

Het Masterplan Schipbeek is een op 12 december 2012 vastgesteld plan dat een belangrijk kader vormt voor de uitvoering van het onderhavig bestemmingsplan.

De kernwoorden die in het masterplan zijn genoemd zijn: avontuur, outdoor, groen, kwajongens, water, stadsrand, actief, duurzaam, survival, Ter Hunnepe, paintball, ecologie, vissen, vogels, struiken, roeien, kanoën, fietsen, klimmen, tokkelbaan, wildwater.

In het masterplan zijn voor het plangebied een aantal kwaliteiten en kansen benoemd waar met de planontwikkeling rekening mee is gehouden. De Schipbeek is in historisch opzicht en op het gebied van ecologie en waterberging een watergang met een verhaal. Dit verhaal van het water kan duidelijker verteld en beleefd worden.

Een knelpunt in het gebied is dat het recreatief weinig aantrekkelijk en moeilijk toegankelijk is. Het toegankelijk maken en het ontsluiten van het gebied voor voetgangers en fietsers is cruciaal om het betekenis te geven voor mensen die in de buurt werken of wonen. Verder is het gebied anoniem, het heeft geen eigen identiteit. Wanneer de zone van de Schipbeek gebruikt en gewaardeerd wordt, kan in

het verlengde daarvan de hele stad Deventer zich presenteren naar de snelweg A1 toe als groene en duurzame stad.

Ten slotte is de historie in het gebied niet zichtbaar. De Schipbeek heeft in de historie van de regio een belangrijke functie vervuld. Verschillende archeologische en cultuurhistorische relictten kunnen hierover vertellen. De historische plekken zijn weinig zichtbaar en daardoor de historische betekenis van het gebied nauwelijks voelbaar. De plek van het voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe biedt een prachtig aanknopingspunt om de historie van de plek beleefbaar te maken en een nieuwe functie te geven.

De kern van de opgave is om de hoog-dynamische wereld (stedelijk gebied) en de laag-dynamische wereld (groene omgeving) met elkaar in verband te brengen met het doel de zuidelijke stadsrand een duidelijk eigen identiteit en functionaliteit te geven.

Een van de opgaven in de groene omgeving is het verbeteren van de herkenbaarheid van de beek als historische structuur door onder andere het vormgeven en zichtbaar maken van bijzondere (historische) plekken langs de beek (zoals bijvoorbeeld Ter Hunnepe);

Een andere opgave is het verbeteren van de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied en het aansluiten van de recreatieve infrastructuur op de zuidelijke stadsrandzone en deze verbinden met de omliggende recreatieve gebieden door onder andere het versterken van de mogelijkheden voor watergerelateerde vormen van recreatie (kanovaren, vissen) en het creëren van aantrekkelijke verblijfsplekken voor passanten en gebruikers van deze zone.

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt opgesteld om de gebruiksmogelijkheden op het gebied van recreatie en archeologie in het plangebied te vergroten. Het voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe wordt weer zichtbaar gemaakt. Het plan geeft ruimte voor de gewenste ontwikkeling uit het Masterplan Schipbeek.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

In deze paragraaf volgt een samenvatting van het archeologisch beleidsadvies dat voor dit bestemmingsplan is opgesteld. Het complete advies is opgenomen in Bijlage 1 Archeologisch beleidsadvies.

4.1.1 Geomorfologie

Het plangebied is gelegen in een tweetal verschillende landschappen. Het centrale deel, dat is aangewezen als 'terrein van hoge archeologische waarde', ligt op één van de kleinere dekzandkoppen: een laatglaciaal of vroegholocene duincomplex. De zuidoostelijke hoek van het bestemmingsplangebied ligt op een fluviatiele terrasrest met oud dekzand en een dun plaggendek. Beide landschappelijk hoger gelegen gebieden worden omringd door het lager gelegen beekdallandschap, waarop de rest van het bestemmingsplangebied zich bevindt. De ondergrond wordt daar gevormd door een beekdalbodem met meanderruggen en -geulen.

4.1.2 Bodemkunde

Op de bodemkaart zijn ter hoogte van het bestemmingsplangebied twee verschillende bodemsoorten aangegeven. Ter hoogte van het duincomplex is een enkeerdgrond aanwezig. Dergelijke bodems ontstaan door ophoging van akkers met mest of pluggen, waardoor een dik plaggendek ontstaat (dikker dan 50 cm). Deze gronden ontstaan meestal op de voor akkerbouw geschikte relatief hogere en drogere delen, zoals ook in het bestemmingsplangebied het geval is.

4.1.3 Archeologische elementen

Een groot deel van het bestemmingsplangebied is aangewezen als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Dit terrein is aangewezen vanwege de aanwezigheid van nederzettingsresten uit de bronstijd, late ijzertijd en het kloosterterrein uit de middeleeuwen tot nieuwe tijd. Verschillende prehistorische vondsten werden gedaan bij het opgraven van de kloostergebouwen en betroffen een afvalkuil uit de midden bronstijd en uit de midden of late ijzertijd. Het is aannemelijk dat de sporen deel uitmaken van één of meerdere hier gelegen prehistorische sites. Archeologisch onderzoek heeft namelijk aangetoond dat juist de hoge en droge delen in het dekzandlandschap, waartoe ook het bestemmingsplangebied behoort, favoriete locaties voor bewoning waren.

In 1968 werd het terrein voor het eerst door de AWN afd. 18 verkend omdat een deel van het kloosterterrein onder het talud van de snelweg A1 zou komen te liggen. Het onderzoek naar de restanten van de kloostergebouwen liep tot 1995. Vanaf 1989 werd het noordelijke voorterrein onderzocht. Op dit terrein bevonden zich verschillende bijgebouwen en het poortgebouw van het klooster. Gedurende het onderzoek werden tevens menselijke resten op het terrein van het klooster gevonden. Tot 1988 werden er 45 skeletten opgegraven. Er zaten overal bakstenen in de grond en op enige afstand van de boerderij 'Kloosterboer' had een poortgebouw gestaan (1919 afgebroken). De baksteenmuren van de kloostergebouwen bevinden zich nog in de ondergrond. Mogelijk zijn onder deze muren nog resten van oudere fasen te vinden. Ook het erf van de boerderij, ten noordoosten van de kloostergebouwen, is niet onderzocht.

Bij de onderzoeken vanaf eind jaren '60 van de 20^{ste} eeuw tot eind jaren '80 werd bijna het gehele kloostergebouw vrijgelegd. Het gebouw had een vierkante plattegrond, met vleugels rond een centraal vierkant kloosterhof. De noordzijde bestond bijna geheel uit de kerk. In de vleugels zijn geen duidelijke aanwijzingen voor de functie van de vertrekken gevonden. In één van de vertrekken in de zuidelijke vleugel werd in een stookplaats gevonden, mogelijk was dit de warmkamer. Het westelijke gedeelte van de zuidvleugel zou de eetzaal geweest kunnen zijn. In de Binnenhof is een waterput en gebouwtje dat als wasplaats/washuis is geïnterpreteerd aangetroffen. In de waterput werden onder andere een koperen pan en het hoofd van een Christusbeeld gevonden.

Vanaf 1989 werd het noordelijke voorterrein onderzocht. Op dit terrein bevonden zich verschillende bijgebouwen en het poortgebouw van het klooster. Eén van de bijgebouwen betrof een groot rechthoekig stenen gebouw met een houten voorganger. In deze voorganger werd een oven, vermoedelijk de broodoven, aangetroffen.

Minimaal een deel van de muren van het klooster en bijbehorende gebouwen is in de grond achtergebleven. Hierdoor is nog een deel van het muurwerk onder maaiveld aanwezig.

4.1.4 Historische elementen

In het bestemmingsplangebied is een aantal historische elementen gelegen. In het schoutambt Colmschate en Bathmen werd in de 14^{de} eeuw een verdedigingsstelsel aangelegd: de Overijsselse Landweer. Dit was een stelsel van wallen, greppels en op sommige plaatsen palissaden langs de grens van het Oversticht en Gelre, dat het Oversticht moest verdedigen tegen invallen vanuit Gelre. Het tracé van deze landweer loopt door de zuidwestelijke hoek van het bestemmingsplangebied.

Ook bevindt zich het historische boerderijerf Somervaart (eerste vermelding in 1266) in het bestemmingsplangebied. Dit werd in 1267 door de bisschop van Utrecht aan het klooster (de zusters van de Cisterciënzer kloosterorde) geschonken, en vormde sindsdien waarschijnlijk de kern van het kloosterbezit. Het lijkt waarschijnlijk dat op deze locatie niet alleen het nieuwe klooster verrees, maar ook de boerderij bleef voortbestaan als landbouwbedrijf van het klooster. Het vorige klooster, dat circa 500 m in zuidwestelijke richting lag, was in 1253 door brand verwoest. De zusters waren vooral afkomstig van Gelderse en Overijsselse adel. Het klooster beheerde een windmolen, watermolen en het bouw- en grasland rond het klooster. Het klooster bezat daarnaast tientallen boerderijen in de ruime omgeving, die werden beheerd door zogenaamde kloosterboeren.

Tijdens de Tachtigjarige Oorlog vluchtten de bewoners van het klooster Ter Hunnepe. Het klooster werd in 1578 in brand gestoken. Het erf Somervaart bleef als pachtboerderij in gebruik. Dat aanzienlijke delen van het klooster en de boerderij na reparatie bruikbaar bleven, blijkt uit een groot aantal 17^{de} en 18^{de} eeuwse bronnen. Vermoedelijk werd het voormalige kloosterterrein opgedeeld in een kloostertuin die binnen of direct bij het voormalige klooster gelegen was en een los daarvan gelegen kloosterboerderij. De boerderij werd vermoedelijk al tijdens of snel na de Tachtigjarige Oorlog verpacht. In 1813 werd niet alleen het erf Somervaart, maar ook al het kloosterbezit verkocht. Het kloosterterrein wordt eigendom van de familie Kloosterboer die het tot 1971 behield. Tijdens de Tweede Wereldoorlog was de boerderij op het voormalige kloosterterrein versterkt met een loopgraaf. In de omgeving van de boerderij zijn op luchtfoto's een aantal bomkraters zichtbaar. Na 1971 kwam hier de boomkwekerij van de gemeente Deventer en de sociale werkplaats RESA.

4.1.5 Archeologische verwachting

Concluderend moet in het bestemmingsplangebied rekening gehouden worden met een diversiteit aan archeologische sporen en historische restanten. Dit betreft nederzettingssporen uit de brons- en ijzertijd, de nog aanwezige restanten van het voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe, resten van kloosterbezit zoals de watermolen, de resten van het erf Somervaart-Kloosterboer (zoals perceelinrichtingen, bijgebouwen en oudere voorgangers van de boerderij) en tot slot de landweer.

Nieuwe verwachtingskaart (2013)

In 2013 is in opdracht van de gemeente Deventer een nieuwe verwachtingskaart opgesteld. Het bestemmingsplangebied ligt volgens de nieuwe verwachtingskaart deels in een "terrein van hoge archeologische waarde". Het gaat hier om het kloosterterrein van Ter Hunnepe, dat op basis van onder andere archeologische vondsten door de Rijksdienst is begrensd. De begrenzing is als zodanig overgenomen in de archeologische verwachtingskaart. Bij werkzaamheden in dit gebied moet rekening gehouden worden met archeologische resten van het klooster(terrein), maar ook met erfstructuren van (voorgangers van) de bijbehorende boerderij Somervaart, de landweer, tijdelijke nederzettingsstructuren uit de prehistorie tot en met de middeleeuwen, zoals een jachtkamp, greppels, afvaldumps, deposities en water – en drenkkuilen. Ook kunnen sporen aanwezig zijn van bewoning en landgebruik uit de periode ná het klooster.

Op overige omringende beekdalgronden die niet tot het kloosterterrein behoorden, is de archeologische verwachting laag. Sporen uit de prehistorie tot nieuwe middeleeuwen worden hier niet verwacht. In deze perioden was het gebied te laag en mogelijk te nat voor gebruiksdoeleinden.

Nieuwe beleidskaart (2014)

In 2014 is op basis van de archeologische verwachtingskaart uit 2013 een beleidskaart opgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en –grens. Het bestemmingsplangebied kent gebieden die beleidswaarden archeologie 1, 2, 3, 4 en 5 zijn toegekend.

Deze beleidswaarden zijn vertaald in verschillende dubbelbestemmingen. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 5.3.3.

Beleidswaarde 0 en 1 zijn niet in een dubbelbestemming vervat. Waarde 0 zal niet voorkomen in een bestemmingsplan, een dubbelbestemming is dan ook niet nodig. Voor de waarde 1 geldt dat er uitsluitend een archeologische melding gedaan moet worden vanaf het graven van een oppervlakte van meer dan 10.000 m². Projecten met een dergelijke omvang zijn over het algemeen wel bekend bij de gemeente. Ook omdat projecten van deze omvang niet vaak voorkomen wordt het niet nodig geacht om deze meldingsplicht in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming te borgen.

In het plangebied is de beleidswaarde 1 aanwezig op alle gronden in de beekdalen buiten de Kloostergronden, waar de archeologische verwachting laag is. Zoals aangegeven is het binnen deze beleidswaarde wenselijk om een archeologische melding te maken van grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en groter dan 10.000 m². De diepte van 0,5 m is gekozen, omdat in de meeste gevallen de verstoringen van akkerbouw, bestrating, egalisatie, inrichting en kabels en leidingen tot deze diepte gaan. Naar aanleiding van de melding kan met een veldbezoek de archeologische verwachting getoetst en aangevuld worden.

4.2 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;
- Milieu Effect Rapportage (MER)
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft voor bedrijfsactiviteiten richtafstanden weer voor aan te houden afstanden tot gevoelige functies om een voldoende woon- en leefklimaat te kunnen blijven garanderen. Voor paintball activiteiten is geen richtafstand aangegeven, maar qua geluiduitstraling is het vergelijkbaar met buiten boogbanen. Voor deze functie is een richtafstand van 30 meter aangegeven. Voor hondendressuuractiviteiten wordt een richtafstand van 50 meter aangegeven. Binnen deze afstanden van het plangebied zijn geen gevoelige functies gelegen. De paintball en hondendressuuractiviteiten zijn zelf niet geluid of geurige. Omliggende bedrijven worden vanuit de 'omgekeerde werking' niet extra belemmerd in hun bedrijfsvoering door de vaststelling van dit plan.

4.2.2 Geluid

De functie is niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Er wordt voldaan aan de richtafstanden volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009.

Wet geluidhinder (Wgh)

De Wgh richt zich op geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen. Het gaat daarbij om de woon- en leefomgeving.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Rijksweg A1 Hengelo-Apeldoorn. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich zones langs wegen, uitgezonderd bij woonerven of wegen met een maximumsnelheid lager dan 30 km/uur. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

De te bestemmen functies voor de beoogde activiteiten zijn niet-geluidgevoelige functies. Verder zijn er geen geluidgevoelige bestemmingen of objecten binnen 300 meter van het plangebied. Er is geen aanleiding om nader akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.2.3 Bodem

Op basis van beschikbare bodeminformatie is de locatie niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging volgens definitie Wet bodembescherming.

Voor de in 2013 verleende omgevingsvergunning voor een accommodatie van de hondenbrigade Politie Gelderland-Midden en Oost Nederland, is in februari 2013 een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig uitgevoerd (Hunneman Milieu-Advies, projectnummer 130081). Dit onderzoek kan ook gebruikt worden voor de activiteiten in het voorliggende bestemmingsplan.

De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- uitvoering heeft plaatsgevonden volgens de kwaliteitsnormen van het Besluit bodemkwaliteit;
- zintuiglijk zijn lokaal sporen puin aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- in de bovengrond, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden (AW2000);
- in de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er, vanuit bodemhygiënisch oogpunt, geen belemmering voor het herbestemmen van de recreatieve bestemming mede ten behoeve van de verplaatsing van de paintball activiteiten en mogelijke nieuwbouw voor de hondensportverenigingen.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 1500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Met dit bestemmingsplan worden recreatieve functies iets verschoven en een al vergund gebouw mogelijk verplaatst. Per saldo zal dit bestemmingsplan geen verslechtering van de lokale luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO₂ en fijn stof centraal. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.2.5 Milieu Effect Rapportage (MER)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling m.e.r-plicht

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

Drempelwaarden Lijst D

In de drempelwaarden lijst D is opgenomen (onder D11.2) dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan overstijgt niet deze drempelwaarde, zoals genoemd onder het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

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

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

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

4.2.6 Externe veiligheid

4.2.6.1 Omgevingsvisie externe veiligheid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In deze nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Dit bestemmingsplan ligt in het deelgebied met de ambitie "Ruimte voor ontwikkeling". In die ambitie is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en nieuwe beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is. Overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is acceptabel onder voorwaarden van een optimaal planontwerp. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

4.2.6.2 Risicobronnen

Voor het plangebied zijn vier risicobronnen relevant. Het betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Zutphen – Deventer, over de snelweg A1 en over de Siemelinksweg. Daarnaast is het LPG tankstation aan de Siemelinksweg 25 relevant. De nabijgelegen windturbine en ammoniakkoelinstallatie van Meester Stegeman zijn niet relevant voor deze locatie.

De wijzigingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan betreft een verschuiving van recreatieve bestemmingen, waarbij de paintballaccomodatie verder van de snelweg komt te liggen. Ten behoeve van recreanten wordt een horecabestemming mogelijk gemaakt, er kan een restaurant gevestigd worden. Deze locatie ligt op meer dan 400 meter van het lospunt van de LPG tankauto en is voor deze horecabestemming niet relevant.

4.2.6.3 Groepsrisico

Afgezien van de mogelijkheid dat een restaurant gevestigd kan worden wijzigt het groepsrisico niet ten opzichte van de bestaande situatie. Het groepsrisico van de risicobronnen is voor dit plangebied reeds onderzocht in het kader van andere recente bestemmingsplannen.

Voor wat betreft het LPG tankstation wordt een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico berekend. De overschrijding wordt veroorzaakt door bouwmogelijkheden voor kantoren rondom het LPG tankstation. Deze bouwmogelijkheden zijn niet gerealiseerd. Voor wat betreft dit plan ligt in het invloedsgebied van het LPG tankstation uitsluitend extensief recreatiegebied. Dit leidt niet tot wijziging van het groepsrisico.

Het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Siemelinksweg en over het spoor is lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde. De horecabestemming ligt op 400 meter van deze weg. Het groepsrisico wijzigt niet door dit plan.

Het groepsrisico veroorzaakt door vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A1 ligt op 0,7 maal de oriënterende waarde. Bij deze berekening is uitgegaan van bestemmingsplancapaciteiten op zowel het nieuwe bedrijvenpark A1 als op het bestaande bedrijventerrein ten noorden van dit plangebied. Dit levert een grote overschatting op voor het bestaande bedrijventerrein. De daadwerkelijke dichtheid ligt op dit terrein op 40 mensen per hectare. Fors lager dan de bestemmingsplancapaciteit toelaat. Derhalve is er voor gekozen om voor de beperkte horecabestemming die nu wordt toegelaten geen nieuwe groepsrisicoberekening op te stellen. Deze berekening zou niet tot nieuwe inzichten leiden.

4.2.6.4 Zelfredzaamheid

De bestemmingen die mogelijk gemaakt worden duiden op extensief recreatief gebruik door een zelfredzame doelgroep. Ontvuchten van de risicobronnen af is mogelijk via de Molbergsteeg.

4.2.6.5 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied verloopt ook via de Molbergsteeg. Dit is geen optimale, maar acceptabele situatie gezien het extensieve gebruik.

4.2.6.6 Bestrijdbaarheid

Langs het plangebied loopt de Schipbeek. Deze beek kan in extreme gevallen dienen als bluswatervoorziening.

4.2.6.7 Eindafweging

In de omgeving van het plan bevinden zich meerdere risicobronnen met lage groepsrisico's uitgezonderd het LPG station. Het invloedsgebied hiervan bestrijkt maar een klein deel van het plangebied waar zich geen gebouwen bevinden. Het gebied wordt extensief door mensen gebruikt die over een goede zelfredzaamheid beschikken. De ontsluiting van het gebied is voldoende door de mogelijkheden die de Molbergsteeg biedt in relatie tot het gebruik van het gebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2.7 Ecologie

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van beschermd natuurgebieden. Het beschermde gebied N2000 Rijntakken-IJsseluiterwaarden ligt op ongeveer drie kilometer afstand. De voorgenomen activiteiten in het plangebied zoals paintball hebben geen enkele invloed op de doelstellingen (bv watervogels, glanshaverhooilanden) die voor het genoemde N2000 gelden. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Provinciaal Netwerk Natuur (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) omgeving Oxerhof ligt op ongeveer één kilometer afstand van het plangebied. Ook op dit gebied hebben de voorgenomen activiteiten geen invloed. Het plangebied grenst aan de Schipbeek en de Dortherbeek ligt in de buurt. Dit zijn beide beken die als "waterloop voor de kaderrichtlijn water" zijn aangewezen. Het plangebied valt daar buiten en de activiteiten daarin zijn niet van invloed op eventuele voornemens die voortvloeien uit de kaderrichtlijn water.

4.2.7.2 Soortbescherming

Het plangebied is in 2012 en 2014 op de aanwezigheid van beschermde planten en dieren onderzocht (Ecogroen 2012; Lam 2014) (zie ook Bijlage 2 Ecologische quickscan). Er zijn geen beschermde planten- en/of diersoorten en ook geen planten- en/of diersoorten van de Rode lijst aangetroffen. In de watergangen aan de buitenzijde van het plangebied zijn de beschermde vissoorten Kleine modderkruiper en Bittervoorn aanwezig. De watergangen blijven ongeroerd waardoor deze vissoorten niet aangetast worden. In het gebied komen diverse soorten broedvogels voor. Werkzaamheden die broedsels zouden kunnen verstoren, zoals het kappen van bomen, dienen daarom buiten het broedseizoen (richtlijn 15 maart – 15 juli) uitgevoerd te worden.

4.2.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan Ter Hunnepe heeft geen negatieve invloed op beschermde planten en dieren of op beschermde gebieden.

4.2.8 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie van windturbines en een klimaatneutraal stadkantoor. Ook wordt er gewerkt aan een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Landinrichting

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. Wij willen de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>.

4.3 Leidingen en kabels

Reguliere kabels en leidingen, zoals telecomkabel en riolering, liggen over het algemeen onder openbaar toegankelijke bestemmingen. Deze kabels en leidingen brengen geen gevaar voor personen en goederen met zich mee en worden daarom niet specifiek bestemd of aangeduid.

Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Het is niet nodig om in het plangebied een dubbelbestemming op te nemen voor kabels of leidingen.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 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.

4.4.2 Watertoets

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. In het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	ja
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Ja Ja
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Uit bovenstaande watertoetstabel blijkt dat het plan grote waterhuishoudkundige effecten kan hebben. Vooroverleg over invulling en uitwerking van de waterparagraaf is gewenst.

4.4.3 Veiligheid

Ten noorden van de Schipbeek ligt een primaire waterkering, welke eveneens de grens vormt van dijkkringgebied 53 Salland. De waterkering ligt op een afstand van circa 60 meter van het plangebied. Ten zuiden van de Schipbeek is ook een 'overige' waterkering aanwezig, dit betreft de zomerkade. Ten zuiden van het plangebied ligt eveneens een primaire waterkering, deze loopt gelijk aan de Rijksweg A1. Deze waterkering vormt de noordelijke grens van het dijkkringgebied 51, Gorsseel. Door de ligging van het plangebied buiten de twee dijkkringgebieden kan het gebied gezien worden als 'uiterwaarden'.

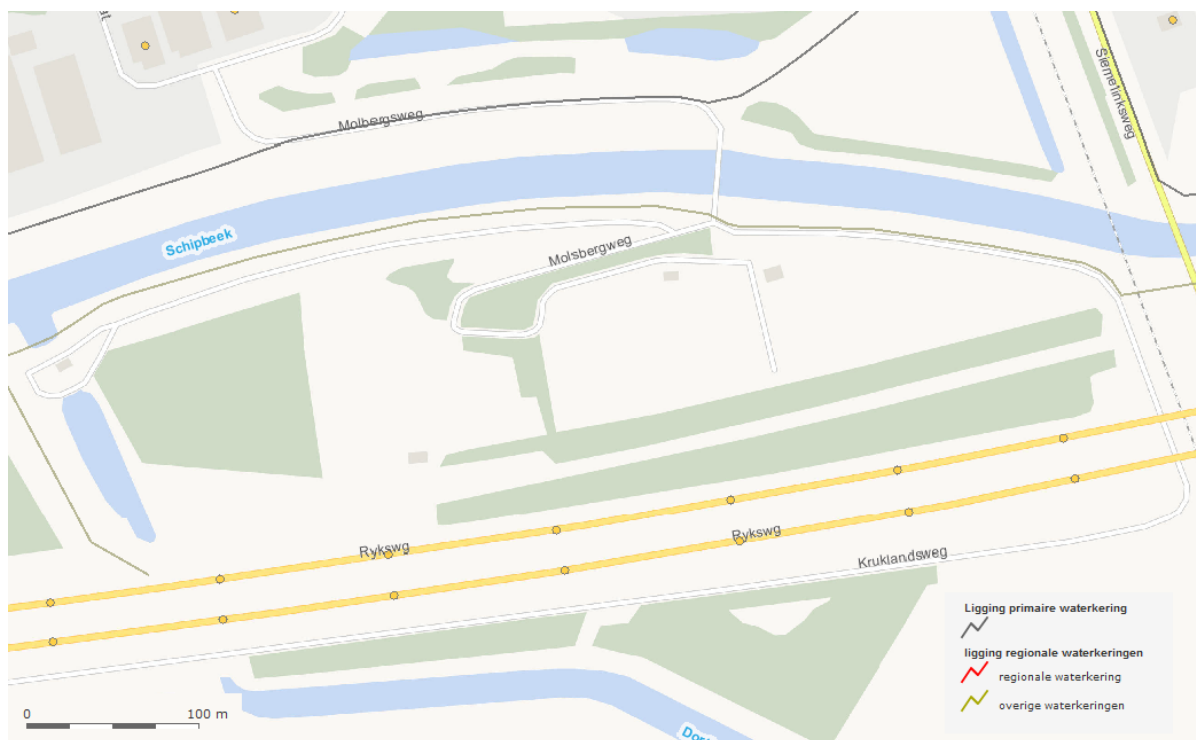
Bebouwing in dit gebied wordt afgeraden aangezien bij hoge waterstanden van de Schipbeek water kan komen te staan in het gebied. Het plaatsen van voorzieningen, zoals een keet, zijn wel mogelijk. Het gaat er om dat initiatiefnemers zich realiseren dat het gebied onder water kan komen te staan.

De uiterwaarden zorgen voor berging van water bij extreme situaties. Hierdoor blijven andere gebieden gevrijwaard van wateroverlast. Dit houdt in dat deze berging niet mag worden aangetast. Aantasting kan bijvoorbeeld plaatsvinden als binnen het plangebied terreinophogingen plaatsvinden. Verplaatsen van grond binnen het gebied is toegestaan, zolang de bergingscapaciteit niet aantast wordt. Hierbij is

van belang dat bij het afgraven van grond rekening wordt gehouden met de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het gebied.

Binnen bepaalde zones van de primaire keringen, de zomerkade en de watergangen mogen geen werkzaamheden verricht worden zonder een vergunning van het waterschap. Binnen een zone van 10 meter uit de teen van de zomerkade mogen geen ontgravingen plaatsvinden. Het ophogen van het terrein binnen deze zone is wel toegestaan, mits er compensatie plaatsvindt in de rest van het plangebied, zodat de bergingscapaciteit gehandhaafd blijft.

Voor activiteiten binnen de zone rond de zomerdijk geldt dat altijd toestemming van het waterschap nodig is in het kader van de Keur. Hiertoe zijn in dit bestemmingsplan geen regels voor opgenomen. wel is ten behoeve van de bescherming van de stabiliteit van de primaire waterkering A1 een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - waterstaatswerk' opgenomen (conform de regels in het Barro). Binnen de gronden met deze aanduiding is het slechts toegestaan te bouwen indien vooraf overleg is gevoerd met de beheerder van de waterkering (Waterschap Rijn en IJssel).



Ligging waterkeringen (bron: wateratlas Overijssel)

4.4.4 Riolering en Afvalwaterketen

Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie dienen de toename te kunnen verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

Het afvalwater wordt opgevangen in een septictank en stort over in een zaksloot of andere infiltratievoorziening in de bodem, conform de uitgangspunten van het gemeentelijk Rioleringsplan in

soortgelijke situaties.

Nabij het plangebied is een vjzelgemaal aanwezig dat oppervlaktewater pompt vanuit de Dortherbeek naar de Schipbeek (gemaal Ter Hunnepe).

4.4.5 Wateroverlast (oppervlaktewater)

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak beperkt toe. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd/geborgen in infiltratievoorzieningen.

Bij voorkeur worden natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. Het plan gebied beoogt geen kapitaalintensieve bouwwerken in deze gebieden. Wel worden accommodaties voor recreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt. Deze voorzieningen zijn in de huidige situatie ook al aanwezig. Er wordt wel ruimte geboden voor vernieuwing van deze accommodaties.

4.4.6 Grondwateroverlast

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen structurele overlast van het grondwater ondervinden of grondwateroverlast veroorzaken.

In het plangebied bevinden zich slecht doorlatende lagen. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen zal hier bij de bouw van nieuwe bouwwerken rekening mee worden gehouden.

4.4.7 Inrichting en beheer

Het beheer en onderhoud van het watersysteem dient met het reguliere onderhoudsmaterieel van het waterschap mogelijk te zijn. Daarnaast dienen wijzigingen aan het watersysteem en werkzaamheden in de keurzone met een watervergunning te worden uitgevoerd.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem.

4.4.8 Volksgezondheid

Binnen het aspect volksgezondheid zijn binnen dit plangebied verdrinkingsrisico's in het oppervlaktewater van belang. In het plangebied is de mogelijkheid watergerelateerde recreatie te ontplooiën. Deze activiteiten zullen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd, waarbij een dergelijk bedrijf voldoende aandacht zal moeten hebben voor verdrinkingsrisico's.

4.4.9 Recreatie

Onderhoudspaden langs watergangen zijn in principe opengesteld voor passieve recreatie. Daar waar actieve recreatie mogelijk wordt gemaakt dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt met het waterschap en aanliggend eigenaren.

In het plangebied wordt het mogelijk gemaakt om aan het water gekoppelde recreatieve functies te realiseren zoals het verhuren van kano's. Voor zover van dergelijke actieve recreatieve functies een ontheffing van het waterschap nodig is, zal deze worden aangevraagd.

4.4.10 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt niet binnen een dijkkring maar ligt wel nabij primaire waterkeringen.

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). 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 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 (dijkvingen) 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.

In het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier worden maatregelen bij Deventer uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect hebben.

4.4.11 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Het conceptbestemmingsplan is besproken met het waterschap Rijn en IJssel. Opmerkingen met betrekking tot de ligging van de waterkering en de bijbehorende beschermingszone zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met de ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte van de functies binnen het bestemmingsplan Ter Hunnepe dient binnen het plangebied te worden opgelost. Het bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden om parkeervoorzieningen te realiseren.

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning zal getoetst worden of voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De toetsing vindt plaats overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregel en nota parkeernormen.

4.6 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, is:

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

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst 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 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen 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.

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 bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

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

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

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 aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook 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-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

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

Enkelbestemmingen

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

Bestemming Groen: Artikel 3

De zone langs de A1 is bestemd als Groen. Deze zone is grotendeels ook aangewezen als reserveringsgebied voor de eventuele verbreding van de A1. Om deze reden is het niet toegestaan gebouwen op te richten in deze zone. Wel zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Bestemming Recreatie: Artikel 4

Binnen deze bestemming zijn de huidige recreatieve functies opgenomen, waaronder de hondensportverenigingen en de paintballactiviteiten. Tevens wordt ruimte geboden voor toekomstige recreatieve voorzieningen zoals overige outdooractiviteiten en watersportverenigingen. Ook is de politiehondenbrigade mogelijk binnen deze bestemming. Deze brigade is feitelijk geen recreatieve functie, maar aangezien de uitstraling nagenoeg gelijk is aan die van de hondensportverenigingen is de functie binnen deze bestemming opgenomen. Vanwege wens het gebied een impuls te geven is ook de mogelijkheid opgenomen een horecavoorziening te vestigen ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding.

Er mag in het gebied 650 m² aan bebouwing worden opgericht. Dit betreffende bestaande clubgebouwen met de mogelijkheid tot het uitbreiden van deze gebouwen, maar biedt ook ruimte voor de realisatie van een nieuwe accommodatie voor het paintballbedrijf. Ook blijft er ruimte voor het toevoegen van eventuele nieuwe recreatieve functies in het gebied.

De bouwhoogte van gebouwen is afgestemd op de (nieuwe) peilhoogte in het gebied. Ter plaatse van het 'balkon' ligt het terrein hoger en is lagere bebouwing toegestaan dan in de rest van het gebied.

Dubbelbestemmingen

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

Bestemming Waarde - Archeologie - 2: Artikel 5

Deze dubbelbestemming is van toepassing op de gebieden met een archeologische beleidswaarde 2. Deze waarde is toegekend aan de zuidoostelijke fluviaale terrasrest. Bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en groter dan 1.000 m² dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. In dat geval wordt verplicht gesteld voorafgaand aan of tijdens de uitvoer van de werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van een opgraving of begeleiding.

Bestemming Waarde - Archeologie - 3: Artikel 6

Het tracé van de landweer in het zuidwesten van het bestemmingsplangebied kent beleidswaarde 3 en is in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3. In deze beleids categorie mogen werkzaamheden dieper dan 0,5 m tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden dieper dan 0,5 m die leiden tot een verstoring van meer dan 200 m² dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd.

Bestemming Waarde - Archeologie - 4: Artikel 7

De buffer van boerderij Somervaart-Kloosterboer kent beleidswaarde 4 en dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4. Hier moet archeologisch onderzoek plaatsvinden indien een groter oppervlak dan 100 m² (en dieper dan 0,5 m) wordt verstoord.

Bestemming Waarde - Archeologie - 5: Artikel 8

Het kloosterterrein is tot slot beleidswaarde 5 toegekend en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5. Bij de ontwikkeling van de beleidskaart is de begrenzing van het kloosterterrein aangepast: deze is gecorrigeerd op basis van historische kaarten, waarop de begrenzing van het Kloosterterrein goed zichtbaar is (zoals de kaart van Van Wijck uit 1668). Door de historische kaarten te georefereren op de huidige GBK, kon een meer accurate begrenzing van het Kloosterterrein worden opgenomen in zowel de archeologische verwachtingskaart als de beleidskaart. Dit nieuw begrensde Kloosterterrein is beleidswaarde 5 toegekend. Hier zijn met oog op de grotere sporendichtheid strakkere vrijstellingsgrenzen van toepassing. Alleen grondwerkzaamheden tot 10 m² met een diepte van 0,3 m kunnen hier zonder archeologische voorwaarden plaatsvinden. Bij werkzaamheden dieper dan 0,3 m over een oppervlak van meer dan 10 m² geldt dat een archeologisch onderzoek verplicht is.

Bestemming Waterstaat - Waterkering: Artikel 9

In deze dubbelbestemming is een deel van de primaire waterkeringen langs de Rijksweg A1 opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming kunnen de andere bestemmingen van deze gronden, eveneens worden gerealiseerd, zij het dat de waterkeringbeheerder, zijnde het desbetreffende waterschap, daarmee kan instemmen. Op deze manier zullen alleen functies combineerbaar zijn die zich verdragen met de functie waterkering.

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 10: Anti-dubbeltelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat. Ingevolge het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) dient deze bepaling met deze formulering in de regels van een bestemmingsplan te worden opgenomen.

Artikel 11: Algemene bouwregels

De bepaling 'Bestaande afstanden en maten' dient om maten en percentages die in het verleden legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de ontwerp-terinzagelegging van het plan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan toe staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegestaan, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid.

Verder is een regel opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning de eis wordt gesteld dat er in parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de beleidsregel Parkeernormen Deventer. Deze regel is opgenomen aangezien de stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeernormen, uit de bouwverordening wettelijk niet meer van toepassing zijn.

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

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

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

In de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - waterstaatswerk' is de beschermingszone van de primaire waterkering A1 begrepen. De kernzone van de waterkering valt buiten het bestemmingsplangebied. Binnen deze gebiedsaanduiding kunnen de andere bestemmingen van deze gronden worden gerealiseerd, nadat de waterkeringbeheerder (Waterschap Rijn en IJssel) is geconsulteerd.

Tevens geldt voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een vergunningsplicht onder bepaalde voorwaarden.

Met de regels zoals opgenomen binnen de gebiedsaanduiding wordt de stabiliteit van de primaire waterkering gewaarborgd.

Artikel 14: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning af te wijken van de in het plan genoemde, relatief ondergeschikte punten. Het gaat daarbij om het realiseren van nutsvoorzieningen van beperkte omvang, ondergeschikte afwijkingen van diverse in het plan getrokken grenzen, het in beperkte mate afwijken van de diverse maten en percentages en het -onder voorwaarden- bouwen van antenne- en telecommasten.

Artikel 15: 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 wijzingen 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 16: 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 17: 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. In § 6.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 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.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het oprichten van 'andere hoofdgebouwen' mogelijk. De ontwikkelingen vinden plaats binnen percelen die in eigendom zijn bij de gemeente Deventer. Er zijn in die zin dan ook geen te verhalen kosten.

De kostendekking van het plan en de initiatieven worden gedekt door marktpartijen. Ten behoeve van de locatie van het voormalig vrouwenklooster Ter Hunnepe worden de kosten gedekt door gemeentelijk en provinciale gelden.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

6.3 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.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft in het vooroverleg aangegeven te kunnen instemmen met de ontwikkelingen in het plangebied.

De provincie heeft eveneens aangegeven dat er geen zwaarwegende provinciale belangen in het plangebied aanwezig zijn en dat ze derhalve kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

