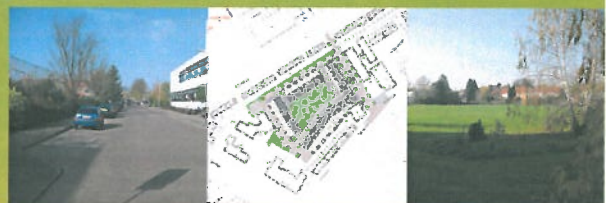




Uitwerkingsplan VV IJsselstreek



Colofon

Druk : Repro Xerox QSP gemeente Deventer
Lay-out : Xerox QSP Deventer
Uitgever : gemeente Deventer, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Datum : oktober 2012

UITWERKINGSPLAN VV JUSSELSTREEK GEMEENTE DEVENTER



COLOFON

In opdracht van
Woonbedrijf ieder1

Uitgevoerd door
IAA Stedenbouw en Landschap

Contactpersoon
De heer ing. N. Luttikhuis

Projectnummer
2011166LL

Datum
September 2012

IAA Stedenbouw & Landschap
M.H. Tromplaan 55
Postbus 729
7500 AS Enschede
Telefoon: (053) 480 44 44
Fax: (053) 480 44 88
Email: info@iaa-architecten.nl
www.iaa-architecten.nl

UITWERKINGSPLAN VV ISSSELSTREEK TOELICHTING

UITWERKINGSPLAN VV ISSSELSTREEK

INHOUD

1.	INLEIDING	9
1.1	<i>Aanleiding en doel van het plan</i>	9
1.2	<i>Ligging plangebied</i>	9
1.3	<i>Huidige situatie</i>	11
1.4	<i>Leeswijzer</i>	11
2.	JURIDISCH- EN BELEIDSKADER	13
2.1	<i>Beleidskader</i>	13
2.2	<i>Juridisch kader</i>	14
3.	BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE	17
3.1	<i>Inleiding</i>	17
3.2	<i>Stedenbouwkundig plan</i>	17
3.3	<i>Beeldkwaliteit/architectuur</i>	19
3.4	<i>Openbare ruimte</i>	21
3.5	<i>Wegen en parkeren</i>	25
4.	RANDVOORWAARDEN	27
4.1	<i>Inleiding</i>	27
4.2	<i>Water</i>	27
4.3	<i>Ecologie</i>	29
4.4	<i>Archeologie</i>	30
4.5	<i>Bodemkwaliteit</i>	31
4.6	<i>Geluid</i>	32
4.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	32
4.8	<i>Externe veiligheid</i>	33
4.9	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	33
4.10	<i>Leidingen en straalpaden</i>	33
4.11	<i>Sociale paragraaf</i>	33
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1	<i>Planmethodiek</i>	35
5.2	<i>Indeling voorschriften</i>	35
5.3	<i>Bestemmingen</i>	37
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
7.1	<i>Overleg met bevolking</i>	41
7.2	<i>Overleg met instanties</i>	41

TOPOGRAFISCHE KAART



LUCHTFOTO PLANGEBIED



1.1 AANLEIDING EN DOEL VAN HET PLAN

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

In het spoor van de herontwikkeling van de St. Geertruidenlocatie zijn ook de aangrenzende voormalige sportvelden van VV IJsselstreek en de voormalige parkeerplaats aan de H.J.P. Fesevurstraat meegenomen in het bestemmingsplan. Belangrijk uitgangspunt voor de VV IJsselstreek locatie is een maximum van 60 woningen.

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

Inmiddels is onder leiding van Woonbedrijf ieder1 gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor de locatie van de voormalige VV IJsselstreek. Dit stedenbouwkundige plan vormt de basis voor dit uitwerkingsplan.

Het project IJsselstreek omvat de ontwikkeling van totaal 49 grondgebonden woningen (13 sociale koopwoningen en 36 koopwoningen in het middendure segment) op de locatie van de voormalig voetbalvereniging IJsselstreek. De doelgroep voor deze ontwikkeling zijn starters op de woningmarkt en doorstromers/gezinnen met wooncarrière.

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

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten noorden van het centraal station Deventer, aan de zuidzijde van de wijk Keizerslanden (zie afbeelding: topografische kaart). Het plangebied wordt globaal begrensd door de Ceintuurbaan, de Hoge Hondstraat, de H.G. Gooszenstraat en de Van Calcarstraat.

FOTO VV IJSSELSTREEK



FOTO H.G. GOOSZENSTRAAT



1.3 HUIDIGE SITUATIE

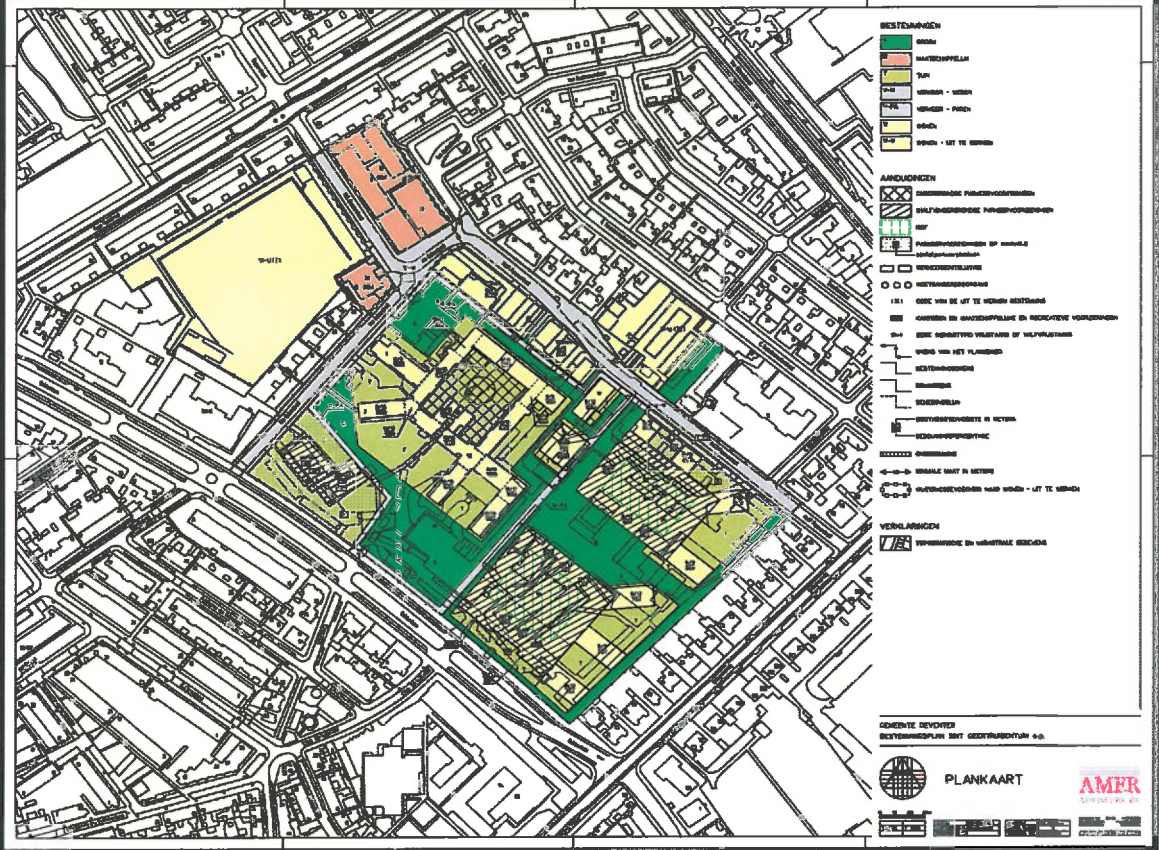
Het plangebied omhelst de voormalige voetbalvelden van VV IJsselstreek. Het bestaat uit een grote grasvlakte met aan de randen groen. Door het hoge ballenvangerhek is nog te zien dat het om een voormalig voetbalveld gaat.

1.4 LEESWIJZER

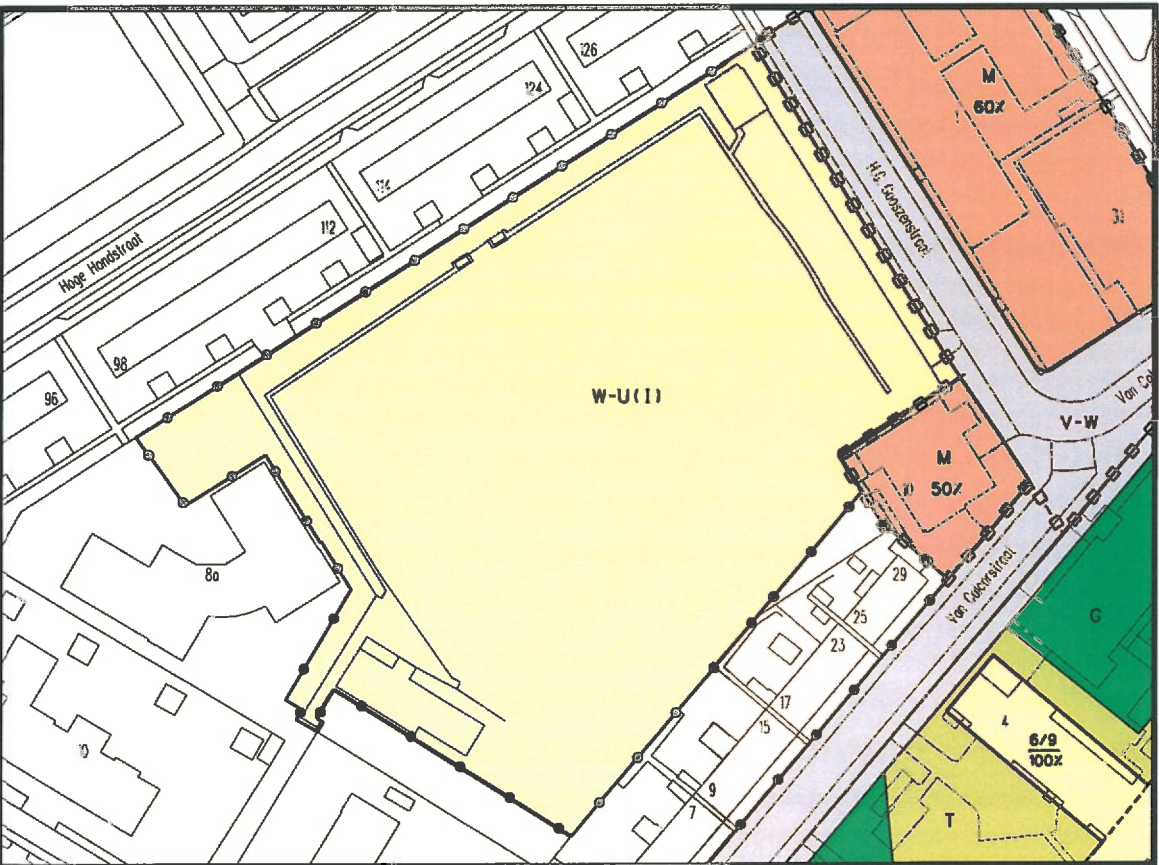
In de toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

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

VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN



INGEZOOMD OP PLANGEBIED



2.1 BELEIDSKADER

Bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.

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

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

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

- Op de locatie IJseistreek is ruimte voor maximaal 60 woningen.
- De doelgroep waarvoor wordt gebouwd kan worden omschreven als 'starters/bereikbaar'.
- De invulling van dit gebied zal zich schikken naar de karakteristiek van dit deel van de ziekenhuisbuurt, waarbij een verwijzing naar de identiteit en nadere invulling van de Geertruidentuin wordt gemaakt.
- In het gebied mag maximaal 50% van de woningen als gestapelde bouw worden gerealiseerd, maar met een beperkte hoogte van maximaal 12 meter.
- De ontsluiting van dit gebied zal plaatsvinden via de Gooszenstraat.
- In het wijkje komt aandacht voor een (kleine) speelgelegenheid voor de jongere kinderen.
- De openbare ruimte zal optimaal moeten worden gebruikt, waarbij versnippering moet worden voorkomen.
- Parkeren zal zo veel mogelijk via centrale voorzieningen (plekken) worden opgelost, waarbij ook parallel aan de woonstraten kan worden geparkeerd.

Het stedenbouwkundig plan heeft de geformuleerde uitgangspunten als randvoorwaarden meegekregen en voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.

De Kroon van Deventer

In de Kroon van Deventer, Ontwikkelingsvisie voor wijk 4 (juli 2005) zijn de plannen voor wijkverbetering in wijk 4 tot 2015 opgenomen, met een concreet programma voor de periode tot 2010. Wijk 4 is opgedeeld in 4 deelgebieden, waarvan Ziekenhuizen bestaande uit de delen St. Jozef en Geertruidentuin er één is.

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

Eén van de beoogde ontwikkelingen voor Ziekenhuizen is dat het voormalige terrein van VV IJsselstreek dient te worden betrokken bij de planontwikkeling. Het gaat hier met name om de functie wonen.

Conclusie

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

2.2 JURIDISCH KADER

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

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

Procedure Uitwerkingsplan

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

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

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

Vorm Uitwerkingsplan

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

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

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

Relatie met ander wetgeving

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

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



LUCHTFOTO MET BOUWBLOKKEN



3.1 INLEIDING

Om te komen tot een solide stedenbouwkundige uitwerking is goed gekeken naar het ruimtelijk DNA van het plangebied en is heel nadrukkelijk de relatie gezocht met het reeds vastgestelde beeldkwaliteitplan "St. Geertruidentuin".

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan is op een innovatieve manier gewerkt. Het plan is namelijk tot stand gekomen in een ketensamenwerking. Hierbij is integraal samengewerkt door de opdrachtgever, twee aannemers, twee architectenbureaus, een landschapsarchitect, installateurs, duurzaamheidsadviseurs, onderhoudsadviseurs en makelaars.

Verschillende workshops en intensieve (keten)vergaderingen waren de basis voor dit stedenbouwkundig plan.

3.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ruimtelijk DNA van het plangebied

De IJsselstreeklocatie is onderdeel van het ruimtelijke 'DNA' van de ziekenhuisbuurt / Geertruidenlocatie. De Hoge Hondstraat is het begin van een andere typologie in het stedelijk weefsel: het tuindorp.

Een aantal woningen aan de Hoge Hondstraat grenst wel met de achtertuin aan het plangebied, maar bij de stedenbouwkundige invulling van het gebied wordt nadrukkelijk gezocht naar een ruimtelijke verankering in de ziekenhuisbuurt.

Een aantal elementen vallen op, wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke kenmerken van de plek. Deze eigenschappen van het gebied worden in het stedenbouwkundig plan kort benoemd. Zij vormen een belangrijke basis voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Ruimtelijke principes

Om aansluiting te zoeken bij het aangrenzende woongebied en de ontwikkeling van de Geertruidenlocatie, wordt op de IJsselstreeklocatie gekozen voor het ontwikkelen van een hof.

Op dit moment wordt de locatie omgrenst door achterkanten. Met de hof wordt dit gegeven omgedraaid: de nieuwe woningen krijgen een adres aan de openbare ruimte.

De luchtfoto met (bouw)blokken laat zien dat het grondvlak van deze ontwikkeling zich mooi voegt in het bestaande (en voorziene) stedelijke weefsel.

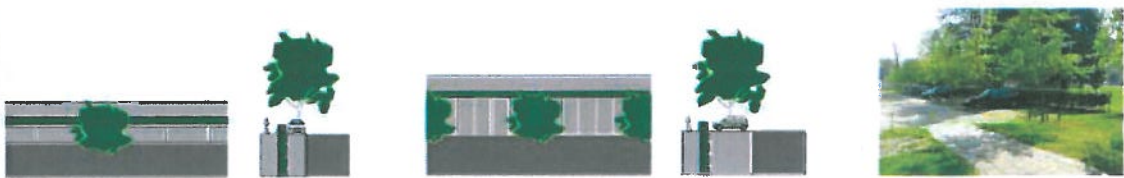
De bebouwing is wel minder hoog opgaand dan de voorziene ontwikkelingen bij de Geertruidenlocatie. De hof wordt zodoende onderdeel van de ziekenhuisbuurt, maar is tevens een ontwikkeling die de ziekenhuislocatie verbindt met het tuindorp.

Wonen

Op de IJsselstreeklocatie wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd. Het goedkopere segment van de hier gerealiseerde woningen concentreert zich met name aan de H.G. Gooszenstraat. Het iets duurdere segment bevindt zich meer in de hof.



Woningen: zicht op openbaar groen of plein



Maximale beschaduwings

Minimale beschaduwings

Parkeren langs de straat of in speciaal daarvoor aangelegde parkeervoorzieningen.



Poort



Beperkt palet van kleuren en materialen

Kleur- en materiaalgebruik: bestrating van gebakken klinkers

Kleur- en materiaalgebruik bebouwing: lichtbruine baksteen (Romeins formaat) bij maasveld, lichtgeel op de rest van de gevel, witte accenten

Alle woningen worden twee lagen met kap, met een maximale bouwhoogte van 12m. De uitstraling van de woningen krijgt een relatie met (verwijzing naar) de jaren '30 woningen in omliggende straten (zoals Van Calcarstraat).

Hierbij is het onderscheid tussen de binnen- en buitenzijde van de hof een belangrijk gegeven. De buitenzijde sluit in kleurstelling, materiaal en gevelopbouw nadrukkelijk aan bij de omgeving. De binnenzijde krijgt wat meer een eigen karakter met een eigen architectuur.

Een aantal kenmerkende elementen voor de architectuur van de omgeving dienen als belangrijke inspiratie voor het uiteindelijke ontwerp van de woningen.

Voorbeelden zijn de lange doorlopende (witte) lijnen op de gevels (zoals bij de woningen aan de Van Calcarstraat het geval is), ranke kozijnen en articulatie van de aansluitingen tussen verschillende bouwblokken. Baksteen geldt als belangrijkste materiaal voor de gevels. Bij voorkeur rijken de bakstenen gevels tot aan de grond, om de bebouwing een gevoel van zwaarte te geven. Aan de binnenkant van de hof kan naast metselwerk ook worden gedacht aan keimwerk.

Duurzaamheid

Een ander belangrijk thema voor de ontwikkeling op de IJsselstreeklocatie is duurzaamheid.

In het project worden duurzame maatregelen toegepast op meerdere vlakken. Belangrijk is het creëren van een sociaal duurzame wijk, die nu en in de toekomst een goede leefbare wijk is.

Het project is een transformatie in een bestaande en zeer groene wijk. In het project is de aanleg van (betekenisvol) groen, de groene hof, dan ook een belangrijk thema.

Bij de invulling van de woningen wordt nagedacht over het beperken van energieverbruik en het inzetten van duurzame energie. Hierbij is het belangrijk om de toekomstige bewoners bewust te maken van het energieverbruik. Zo worden bijvoorbeeld zonnepanelen toegepast.

Ook is er aandacht voor harmonie in de woning en de (toekomstige) aanpasbaarheid van de woningen. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.

3.3 BEELDKWALITEIT/ ARCHITECTUUR

Naast de eigen analyse van het plangebied, vormt ook het vastgestelde beeldkwaliteitplan "St. Geertruidentuin" een belangrijke basis voor het uitwerkingsplan van de IJsselstreeklocatie.

Een aantal elementen uit het beeldkwaliteitplan wordt hier kort behandeld. De elementen die hier worden genoemd, hebben betrekking op de stedenbouwkundige hoofdlijnen en uitstraling. Deze voorbeelden vormen het belangrijkste uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundige plan.

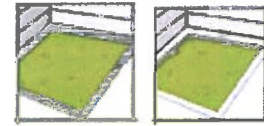
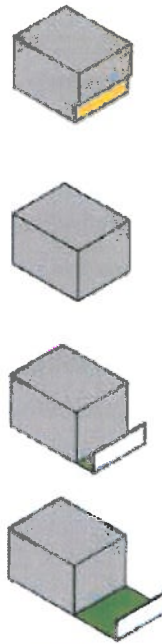
Belangrijk is een architectonische en stedenbouwkundige relatie met de Geertruidenlocatie. Deze relatie kan worden gevonden in de plattegrond, in stijl, materiaal, volumetrische opbouw, of aansluitingen van onderdelen. Het doel is niet het volledig kopiëren van alle kenmerken, maar het maken van herkenbare stedenbouw.

Daarnaast wordt in het plan voor de IJsselstreeklocatie nadrukkelijk de relatie gezocht met de (in het beeldkwaliteitplan) vastgestelde beeldkwaliteit voor de buitenruimte.

HOF



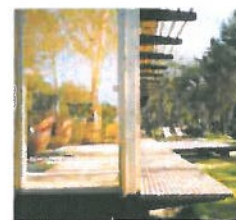
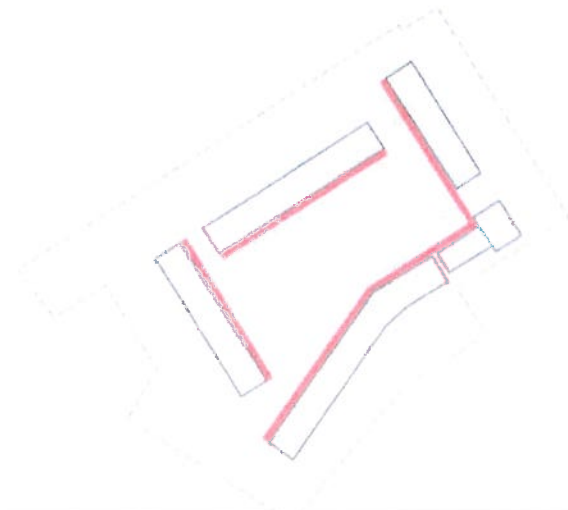
Beelden ten dele uit beeldkwaliteitsplan St. Geertruidentuin (dd. 17 november 2006 door: One Architecture iizm Buro Lubbers)



GEVELS AAN EEN PLINT GELEGEN



VERANDA



3.4 OPENBARE RUIMTE

Hof

De hof is de belangrijkste identiteitsdrager van de IJsselstreeklocatie. Een hoogwaardige inrichting met goede en duurzame materialen is het uitgangspunt. Fruitbomen geven de hof een uniek karakter. Zij zorgen voor sierwaarde én gebruikswaarde. Tussen de fruitbomen wordt ook in een speelruimte voor kinderen voorzien.

Door de stedenbouwkundige opzet ontstaat heel duidelijk een binnenkant en een buitenkant. De buitenkant van het plan sluit in massa, vorm en kleur aan bij de omgeving. De binnenkant is wat meer een wereld op zich en mag in de inrichting verbijzonderd worden en kan als een unieke plek in de omgeving gelden.

Tussen de woning en de hof dient de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig te worden vormgegeven. Dat is cruciaal voor heldere samenhang en een hoogwaardige uitstraling.

Aan de hofzijde bevinden zich de adressen. Hoogteverschillen kunnen de indeling versterken. Voor de materialisatie van de hof kan naast groen en water worden gewerkt met gesloten elementenverharding. Het karakter van de verharding moet de duurzame uitstraling van de hof versterken en een sfeer oproepen die refereert aan het informele karakter van de fruitboomgaard. Naast een duidelijke definitie van openbaar en privé heeft de hof ook een aantal (grotere) plekken nodig. Het ontwerp van de hof moet waarborgen dat er licht en lucht is, ruimte om te spelen en ruimte om elkaar te ontmoeten.

Veranda

De overgang tussen hof en woning (tussen openbaar en privé) wordt vormgegeven met een veranda. Dit geeft de woningen een hoogwaardige uitstraling en geeft de hof een eigenzinnig karakter.

Terwijl de woningen door de lengte en hoogte van de blokken een zekere horizontaliteit benadrukken, articuleert de veranda juist de verticaliteit. De hof wordt hierdoor statig en rijzig.

Doorgangen naar de hof zijn zo gepositioneerd en dusdanig van maat, dat ze de hof en wanden van de hof niet aantasten. De hoofdentree in de hof wordt overspannen met een doorlopend frame, waardoor deze het karakter van een poort krijgt. Gevels aan de doorgangen dienen zorgvuldig te worden ontworpen.

Tuinen

De centrale groene ruimte in de hof is het belangrijkste groen in het plan. Alle woningen hebben een directe relatie met deze ruimte en de hof verleent identiteit aan het gehele gebied.

In aanvulling op de centrale ruimte hebben alle woningen een tuintje of terras aan de hofzijde en een groot deel van de woningen een riante achtertuin. De stedenbouwkundige opzet waarborgt een goede bezonning van de achtertuinen.

Aan de hofzijde zijn de tuinen (waar zich de adressen bevinden, met uitzondering van het blok aan de Gooszenstraat) wat kleiner. De hof is hier de belangrijkste ruimte, de tuinen hebben het

GROEN



HEMELWATER



karakter van een terras aan de hof. Het onderscheid tussen openbaar en privé is voor een deel zichtbaar en beleefbaar door de veranda, maar ook op maaiveld is een zorgvuldige uitwerking van de voortuinen nodig.

Denkbare oplossingen zijn (subtiële) hoogteverschillen, tuinmuurtjes (komen reeds veel voor in het gebied), verschillen in bestrating en/of groene afscheidingen.

Aan de achterzijde van de woningen, op de plekken waar de ontsluitingsweg loopt, is een fraaie erfafscheiding essentieel om de straat niet teveel een 'achterkant' te laten worden. Hier zijn groene erfafscheidingen en zorgvuldig ontworpen bergingen wenselijk.

Groen

Zoals beschreven is het groene karakter van de ziekenhuisbuurt zeer kenmerkend. De IJsselstreeklocatie sluit hier op aan.

Het profiel van de straten wordt groen door het planten van duurzame boomsoorten die de verharding goed verdragen (gedacht kan worden aan bijvoorbeeld linde en haagbeuk).

In enkele overhoeken van het plan worden bijzondere boomsoorten geplant. Dit sluit aan bij de omgeving waar ook vele bijzondere soorten te vinden zijn (zoals bijvoorbeeld vleugeloot, kastanje, Amerikaanse eik, rode beuk).

In de hof zelf staat de idee van een 'plukbare hof' centraal. Fruitbomen geven betekenis aan het groen, doordat omwonenden het kunnen gebruiken. Naast de oogst van heerlijk fruit, geven deze bomen ook een prachtige seizoensbeleving aan de hof.

De centrale groene ruimte is ook een plek waar kinderen kunnen spelen.

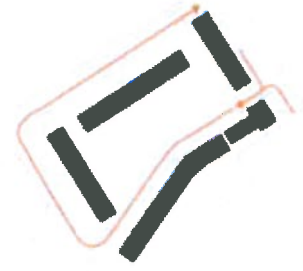
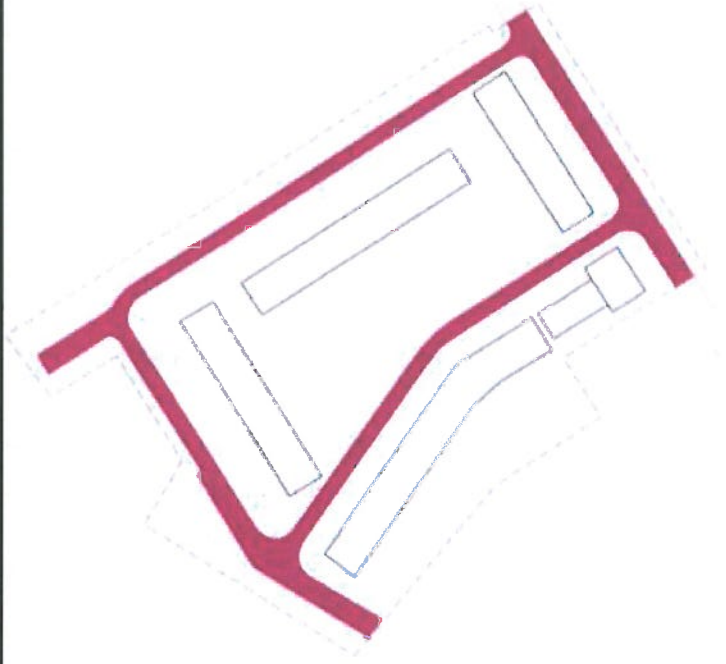
Hemelwater

"Water als systeem speelt een rol door het opvangen van regenwater, het bovengronds afvoeren, het bergen in vijvers en waar mogelijk door infiltratie." (Uit: beeldkwaliteitplan St. Geertruidentuin).

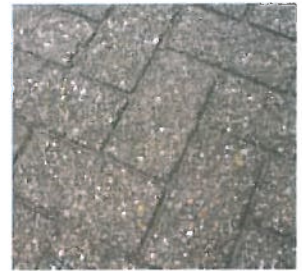
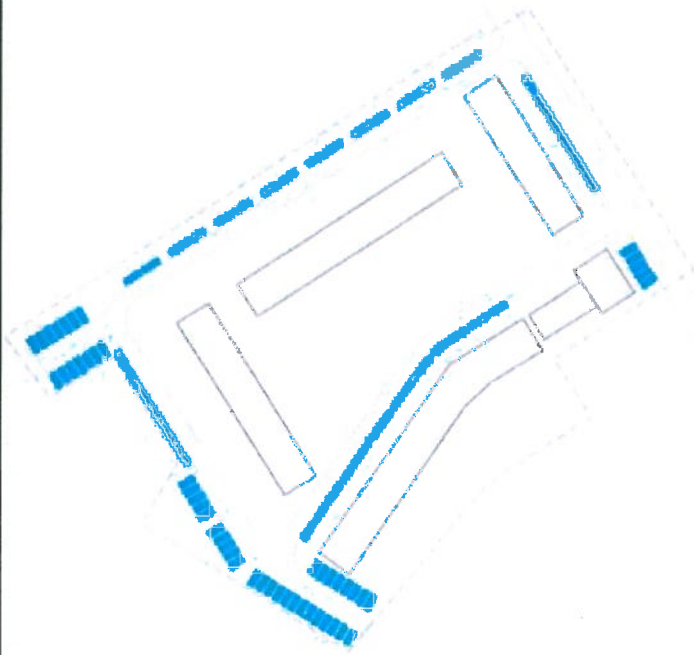
Door het hemelwater zichtbaar te maken, wordt ook de duurzaamheidsambitie van de IJsselstreeklocatie beleefbaar. Dit wordt gedaan door water oppervlakkig te bergen en te infiltreren. Bijvoorbeeld door regentonnen met een infiltratievoorziening, (strak vormgegeven) vijvers of een wadi. Daarnaast wordt aansluitend regenwater geborgen en gefiltreerd via de riolering.

Het water wordt een bijzondere toevoeging aan de hof en een element dat allure geeft aan het gehele plan.

INFRASTRUCTUUR



PARKEREN



3.5 WEGEN EN PARKEREN

Infrastructuur

De entree van de IJsselstreeklocatie is gelegen aan de Gooszenstraat. De Gooszenstraat heeft nu nog een zeer grote breedte, omdat het voorheen een belangrijke toerit was (voor hulpdiensten) richting het ziekenhuis.

De infrastructuur is essentieel voor de helderheid en herkenbaarheid van het plangebied en de routing daar doorheen. Door het wegprofiel van de Gooszenstraat in de toekomst te versmallen wordt deze straat weer een echte woonstraat in plaats van een doorvoerroute. Met een breedte van 6 m sluit de straat aan bij de Van Calcarstraat, een straat van gelijk belang.

De route door de hof is weer een stapje lager in hiërarchie. Deze straat is voorzien als een 4m brede éénrichtingsweg.

De straten worden bij voorkeur uitgevoerd in een hoogwaardig en duurzaam materiaal. Gedacht kan worden aan gebakken klinkers, maar de precieze materiaalkeuze dient nader bepaald te worden.

Parkeren

De vereiste parkeernorm voor deze ontwikkeling is 1,6. Vanwege de jonge doelgroep (vaak tweeverdieners) en het met omringende bewoners gedeelde gebruik van de parkeervoorziening aan de Gooszenstraat is gekozen voor een wat ruimere parkeernorm van 1,8.

Aan de Gooszenstraat worden de parkeervakken gerealiseerd in een bestrating die aansluit bij het straatbeeld: gesloten elementenverharding.

Aan de binnenzijde van de hof zijn ook een aantal (langs) parkeerplaatsen gelegen. Deze krijgen een bijzondere verharding. Gedacht wordt aan halfverharding, om de groene uitstraling van de hof ook hier door te zetten.

Veruit het grootste deel van de parkeerplaatsen is gelegen aan de achterzijde van de woningen. De ruimte aan de buitenzijde van de hof is zorgvuldig geprofileerd, en zo efficiënt mogelijk ingericht om de verkeersfunctie van de woonwijk goed te kunnen bedienen. Hier worden de parkeervakken uitgevoerd met betonklinkers.

4.1 INLEIDING

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

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

4.2 WATER

Beleid waterschap

Hieronder worden kort de belangrijkste doelstellingen omschreven.

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

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

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

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

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

Vuilwater

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

Grondwater

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

Drinkwaterwinning

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

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

Waterbeleid gemeente

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

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

4.3 ECOLOGIE

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

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

Voor het onderhavige plan is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van de nieuwbouwplannen.

Op grond van dit onderzoek (Quicscan Flora en Fauna d.d. 25 januari 2012, Arcadis) kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Uit de habitatgeschiktheidstoets die in december 2011 door Arcadis is uitgevoerd is gebleken dat er in het voorjaar geen aanvullende inventarisatie nodig is.

Broedvogels

- Op zowel het grasveld, in de schuur, struiken en bomen is de aanwezigheid van een jaarrond beschermd nest uitgesloten.
- Er is geen nader onderzoek nodig.

Vleermuizen

- Het open grasveld kan als onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen dienen. Het verkleinen van het grasveld heeft mogelijk effect op de kwaliteit van dit foerageergebied.
- De functie van het huidige grasveld als foerageergebied is kwalitatief gezien relatief laag waardoor de geplande gebiedsinrichting met een heterogener indeling netto geen negatief effect zal hebben op vleermuizen.
- Er is geen nader onderzoek nodig.

Algemeen

- Doordat gewerkt gaat worden volgens de door de minister goedgekeurde gedragscode (bijvoorbeeld de Gedragscode Flora & Fauna van Bouwend Nederland) geldt er voor de verstoring

van leefgebied van steenmarter een vrijstelling. Wanneer niet volgens de gedragscode wordt gewerkt is een ontheffing noodzakelijk.

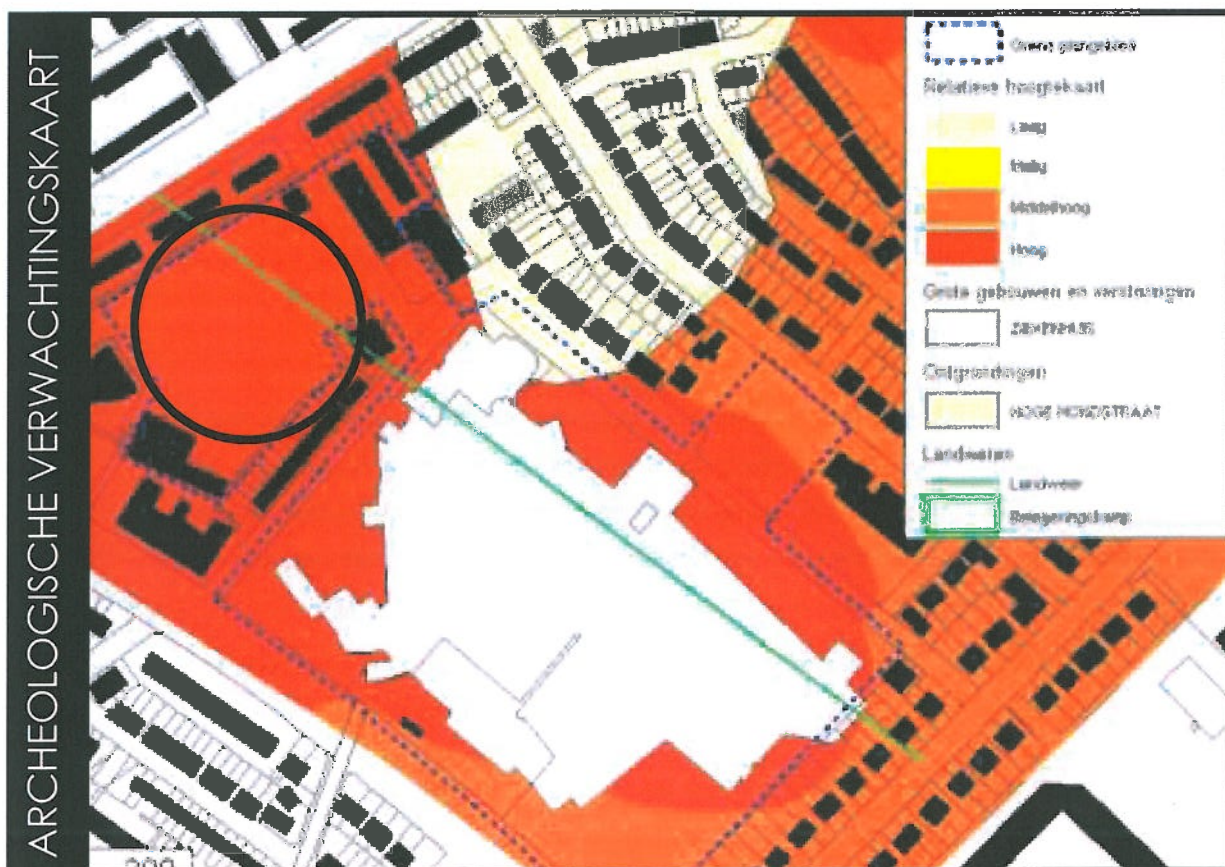
- Voor de vrijgestelde soorten en niet beschermde soorten blijft wel de zorgplicht gelden. Aan de zorgplicht kan worden voldaan door tijdens de uitvoering de maatregelen uit het ecologisch protocol te volgen.

Vervolgstappen/ vervolgadvis

- Voer de werkzaamheden uit volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode, dan is een Flora- en faunawetontheffing niet noodzakelijk, of vraag een Flora- en faunawetontheffing aan in verband met de mogelijke aanwezigheid van steenmarter.
- Zorg dat de inrichting van het terrein zoveel mogelijk geschikt wordt gemaakt voor vogels en vleermuizen door afwisseling te creëren tussen bebouwing, open ruimte en groenstructuren. Door groenstructuren te clusteren ontstaat een aantrekkelijker broedgebied.
- Maak bij het planten van de bomen en struiken zoveel mogelijk gebruik van inheemse soorten.

4.4 ARCHEOLOGIE

Het voormalige voetbalveld van VV IJsselstreek heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding archeologische verwachtingskaart). Uit een in 2006 door Arcadis uitgevoerde bureaustudie en een karterend booronderzoek bleek het doen van onderzoek middels proefsleuven noodzakelijk om zekerheid te krijgen over de aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond van dit terrein. Uit het proef-



sleuvenonderzoek is gebleken dat overeenkomstig de middelhoge verwachtingswaarde in de ondergrond van het terrein een geringe hoeveelheid archeologische resten uit de prehistorie, de late middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aanwezig is. Tijdens de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek zijn de bodemopbouw en de beperkte hoeveelheid archeologische grondsporen onder het voormalige voetbalveld van de VV IJsselstreek gedocumenteerd. De lage sporendichtheid en de matige conserveringsomstandigheden voor grondsporen uit de prehistorie geven geen aanleiding om op dit terrein nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanuit archeologisch oogpunt is het terrein daarom vrijgegeven voor bebouwing.

Conclusies

De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden op het terrein van het voetbalveld VV IJsselstreek is zeer gering. Daarom is een nader archeologisch onderzoek daar niet noodzakelijk en is het terrein vrijgegeven. De archeologische waarden vormen daar derhalve geen belemmering voor de uitvoering van de bouwplannen.

4.5 BODEMKWALITEIT

In het kader van de nieuwbouwplannen binnen het plangebied is door Syncera een verkennend bodemonderzoek (B06B0188, datum 12 oktober 2006) uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater.

De resultaten van het onderzoek op de VV IJsselstreeklocatie zijn de volgende:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem lokaal bijmengingen met baksteen en kooldeeltjes aangetroffen
- In de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en/of PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusies van het onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en/of PAK aangetoond. In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen bezwaren tegen de geplande nieuwbouw op de locatie VV IJsselstreek.

4.6 GELUID

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

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

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

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

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

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

- Hoge Hondstraat: op 45 meter uit de weg;
- H.J.P. Fesevurstraat: op 10 meter uit de weg;
- Van Calcarstraat: op 15 meter uit de weg.

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

4.7 LUCHTKWALITEIT

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

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

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

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

4.9 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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

4.10 LEIDINGEN EN STRAALPADEN

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

4.11 SOCIALE PARAGRAAF

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

werkpanden.

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

Sociale veiligheid

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

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

5.1 PLANMETHODIEK

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

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

5.2 INDELING VOORSCHRIFTEN

De voorschriften bestaan uit 4 hoofdstukken, te weten;

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

5.2.1 INLEIDENDE BEPALINGEN (HOOFDSTUK 1)

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

5.2.2 BESTEMMINGSBEPALINGEN (HOOFDSTUK 2)

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

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

Per bestemming is de volgende indeling gehanteerd;

Gebruik:

- Bestemmingsomschrijving

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

Bouwen:

- Bouwvoorschriften

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

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

- vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

5.2.3 ALGEMENE BEPALINGEN (HOOFDSTUK 3)

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

De algemene bepalingen zijn:

- antidubbelbepaling

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

- algemene gebruiksbepalingen:

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

- algemene vrijstellingsbepalingen:

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

- algemene wijzigingsbepalingen:

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

- algemene procedurebepalingen:

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

5.2.4 SLOTBEPALINGEN (HOOFDSTUK 4)

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

De overgangs- en slotbepalingen omvatten de volgende bepalingen:

- strafbepaling:

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

- overgangsbepaling:

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

- slotbepaling:

deze bepaling geeft de titel van het bestemmingsplan aan.

5.3 BESTEMMINGEN

Toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen:

Groen: Artikel 3

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, een speelterrein en een retentiebekken.

Tuin: Artikel 4

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd tuinen en erven.

Verkeer - Wegen: Artikel 5

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

Wonen: Artikel 6

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

UITWERKINGSPLAN VV IJSSELSTREEK

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

7.1 OVERLEG MET BEVOLKING

De buurtbewoners zijn nauw betrokken bij de planvorming, zij zijn door middel van brieven en buurtavonden steeds op de hoogte gehouden van de plannen. Daarom vindt er geen inspraak plaats voor de bevolking door middel van een voorontwerp uitwerkingsplan.

7.2 OVERLEG MET INSTANTIES

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

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

UITWERKINGSPLAN VV IJSSELSTREEK VOORSCHRIFTEN

UITWERKINGSPLAN VV IJSSELSTREEK

INHOUD VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGENREGELS	
Artikel 1:	Begrippen	5
Artikel 2:	Wijze van meten	9
2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	
Artikel 3:	Groen	10
Artikel 4:	Tuin	11
Artikel 5:	Verkeer - Wegen	13
Artikel 6:	Wonen	15
3	ALGEMENE BEPALINGEN	
Artikel 7:	Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 8:	Algemene gebruiksbepalings	19
Artikel 9:	Algemene vrijstellingsbepalings	20
Artikel 10:	Algemene wijzigingsbepalings	21
Artikel 11:	Algemene procedurebepalings	23
4	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	
Artikel 12:	Strafbepaling	24
Artikel 13:	Overgangsrecht	25
Artikel 14:	Slotbepaling	27

ARTIKEL 1 - BEGRIPPEN

1 het plan

het uitwerkingsplan VV IJsselstreek, vervat in deze voorschriften en de plankaart;

2 de plankaart

de kaart (met het nummer 120308 WEE 11166 IJsselstreek) die deel uitmaakt van het plan;

3 aan- of uitbouw

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

4 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

6 bebouwingspercentage

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

7 beroepsactiviteit aan huis

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

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

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

9 bestemmingsgrens

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

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

- 10 bestemmingsvlak
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen begreemd vlak van gronden met eenzelfde bestemming;
- 11 bijgebouw
een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd;
- 12 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 13 bouwgrens
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- 14 bouwvlak
een op de plankaart door bouwgrenzen begreemd vlak van gronden waarbinnen gebouwen zijn toegestaan;
- 15 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 16 brutovloeroppervlakte
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;
- 17 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 18 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 19 horeca (II en IIIb)
1. horeca II:
vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en/of gelegenheid tot overnachten wordt geboden, en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants en andere eetgelegenheden, traiteurs en hotels, en

UITWERKINGSPLAN VV IJSSELSTREEK

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

2. horeca IIIb:

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

20 maatschappelijke voorzieningen

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

21 onderkomen

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

22 peil

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

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

23 pergola

een pergola is een constructie van latten op hoge palen in de tuin waar langs allerlei planten kunnen groeien. Meestal is deze gemaakt van hout of metaal. Pergola's worden vaak tegen de gevel van een huis of ander gebouw geplaatst. Een pergola dient meestal als overkapping boven een terras of pad om schaduw te geven;

24 recreatieve voorzieningen

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

25 scheidingslijn

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

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

26 seksinrichting

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

27 voorgevel

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

28 voorgevelrooilijn

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

UITWERKINGSPLAN VV IJSSELSTREEK

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 2 - WIJZE VAN METEN

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

1 de goothoogte van een gebouw

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

2 de hoogte van een bouwwerk

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

3 de inhoud van een gebouw

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

4 de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

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

ARTIKEL 3 - GROEN

3.1 Bestemmingsvoorschriften

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

a. groenvoorzieningen en (fiets-) en voetpaden

en bovendien voor:

b. speelvoorzieningen;

c. watergangen en -partijen, en;

3.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1. mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Licht- en andere masten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstantaties	10 meter
Beeldende kunstwerken	6 meter
Speelvoorzieningen	4 meter
Overige andere bouwwerken	2 meter

ARTIKEL 4 - TUIN

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen,

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Toegestane bouwwerken

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

a. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings, pergola's en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen;

4.2.2 Bouwen

Van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, mag de hoogte niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Pergola's	9 meter
Erf- of perceelafscheidings	1,20 meter
Overige, andere bouwwerken	5 meter

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.3.1 Vrijstelling tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 11 (Algemene procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1 ten behoeve van het uitsluitend aan woningen bouwen van ondergeschikte gebouwen, zoals tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen:

- a. tot een oppervlakte van 6 m² per woning, en
- b. tot een goothoogte van 3,5 m en een hoogte van 5 m,

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

4.3.2 Vrijstelling overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 11, (Algemene procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1 ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m², en
- b. tot een hoogte van 9 m,

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

ARTIKEL 5 - VERKEER - WEGEN

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verkeersvoorzieningen, die hierna zijn aangegeven met de nadere bestemming V - W:

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

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

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

Bouwwerken	Max. hoogte
Gebouwen	4 meter
Lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstallaties, pergola's, straatmeubilair en beeldende kunstwerken	15 meter

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

5.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5.3.2 Vrijstelling overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 11, (Algemene procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m², en
- b. tot een hoogte van 9 m,

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

ARTIKEL 6 - WONEN

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen,
- en bovendien voor:
- b. beroep aan huis, en
- c. tuinen en erven.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder begrepen maximaal 60 gestapelde en niet-gestapelde woningen,
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 6.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. de goothoogte en hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- c. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken, op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning waarbij ze horen;
- d. van aan- of uitbouwen mag de diepte, gemeten uit de gevel van de betreffende woning en de verlengden daarvan niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3,5 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m;
- g. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "onderdoorgang" dient bij het bouwen, boven peil, een doorgang te worden opengehouden met een vrije doorgangshoogte van ten minste 5 m.

h. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Erf- of perceelafscheidings	2 meter
Overige, andere bouwwerken	5 meter

6.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

6.3.1 Omvang beroep aan huis

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

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstelling overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 11 (Algemene procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.2 onder c, ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

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

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

UITWERKINGSPLAN VV IJSSELSTREEK

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 7 - ANTI-DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 8 - ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

8.1 Gebruiksverbod

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

8.2 Vormen van verboden gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld in lid 8.1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:

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

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

8.3 Vrijstelling van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 9 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

9.1 Vrijstellingen

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

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

9.2 Procedure bij vrijstelling

Het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, onder a, voor zover het daarbij betreft het bouwen van gebouwen en onder d en e, geschiedt met toepassing van artikel 11 (Algemene procedurebepalingen).

UITWERKINGSPLAN VV IJSSELSTREEK

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 10 - ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN

10.1 Wijziging grenzen bestemmingen en aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 11 (Algemene procedurebepalingen), de grenzen van bestemmingen en aanduidingen, en scheidingslijnen op de plankaart als volgt te wijzigen:

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

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

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

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 11 - ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN

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

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

ARTIKEL 12 - STRAFBEPALING

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 8, lid 8.1 wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten

ARTIKEL 13 - OVERGANGSBEPALING

13.1 Overgangsrecht bouwen

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

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

13.2 Vrijstelling vergroten bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 13.1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van het betreffende bouwwerk tot 110% van de bestaande inhoud, mits de overige afwijkingen niet worden vergroot.

13.3 Overgangsrecht gebruik

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

13.4 Uitsluiting van overgangsrecht gebruik

Lid 13.3 is niet van toepassing indien:

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

4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

UITWERKINGSPLAN VV IJSSELSTREEK

4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 14 - SLOTBEPALING

Het plan kan worden aangehaald als uitwerkingsplan "VV IJsselstreek".

UITWERKINGSPLAN VV ISSSELSTREEK PLANKKAART

