

Vijfhoek

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke structuur	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Europees- en rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie	45
4.1 Beheersvisie	45
4.2 Nieuwe ontwikkelingen	50
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	51
5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	51
5.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	52
5.3 Milieuaspecten	56
5.4 Leidingen en kabels	62
5.5 Waterhuishouding	63
5.6 Verkeer en parkeren	67
5.7 Sociale veiligheid	68
Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten	69
6.1 Inleiding	69
6.2 RO Standaarden 2008	69
6.3 Planopzet	69
6.4 Handhaving	78
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	79
7.1 Inleiding	79
7.2 Economische uitvoerbaarheid	79
7.3 Resultaten inspraak	80
7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	90

Planregels		93
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	95
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	103
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	105
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	105
Artikel 4	Centrum	106
Artikel 5	Gemengd	108
Artikel 6	Gemengd - Milieucentrum	111
Artikel 7	Groen	113
Artikel 8	Natuur	116
Artikel 9	Sport	118
Artikel 10	Verkeer	120
Artikel 11	Verkeer - Verblijfsgebied	122
Artikel 12	Water	124
Artikel 13	Wonen	125
Artikel 14	Wonen - Gestapeld	128
Artikel 15	Wonen - Woonwagenstandplaats	130
Artikel 16	Leiding - Gas	132
Artikel 17	Leiding - Hoogspanningsverbinding	134
Artikel 18	Leiding - Water	136
Artikel 19	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	138
Artikel 20	Waarde - Natuur	141
Hoofdstuk 3	Algemene regels	143
Artikel 21	Anti-dubbeltelregel	143
Artikel 22	Algemene bouwregels	144
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	145
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	146
Artikel 25	Algemene wijzigingsregels	147
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	149
Artikel 26	Overgangsrecht	149
Artikel 27	Slotregel	150
Bijlagen bij de regels		151
Bijlage 1	Staat van horeca-activiteiten	153
Bijlage 2	Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	155

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Deventer wil de komende jaren de bestemmingsplannen voor haar grondgebied herzien. Dit betekent dat alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd door middel van een 'wijkwijze aanpak'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied de Vijfhoek, met uitzondering van de nog te realiseren wijk Spijkvoorderenk. Het bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en de aanwezige bebouwing worden bestemd, zoals deze nu zijn. Dit is een verandering ten opzichte van de nu geldende bestemmingsplannen, die zeer globaal en flexibel van karakter zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functies en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk.

In het gebied spelen geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de nu geldende bestemmingsplannen. Echter, op het moment van deze actualisering zijn nog niet alle woningen in het plangebied gerealiseerd. Met name in Spikvoorde, maar ook in het Gooikerspark aan de Duikerstraat, zijn locaties waar geplande woningen nog moeten worden gebouwd. Deze bestaande rechten zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

De Vijfhoek is een uitbreidingswijk ten noordoosten van de stad Deventer. De woonbuurten Het Fetlaer, Het Jeurlink, Steinvoorde, Spikvoorde, Op Den Haar en Graveland maken deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Vijfhoek. Ook is het Gooikerspark in het plangebied opgenomen.

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



Globale ligging plangebied "Vijfhoek"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Vijfhoek" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door het Overijssels Kanaal en de N348;
- aan de zuidzijde door de Colmschaterstraatweg, de David Wijnveldtweg, het Wiebengapad en de Gooikersdijk;
- aan de noordzijde door de Oerdiijk en de Cröddendijk;
- aan de oostzijde het natuurgebied Gooiemars.

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



Globale begrenzing plangebied "Vijfhoek"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven gelden 14 bestemmingsplannen/uitwerkingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan Vijfhoek vervangt (al dan niet deels) de volgende bestemmingsplannen/uitwerkingsplannen:

- Bestemmingsplan Diepenveen, uitbreidingsplan in hoofdzaak 1965 (vastgesteld op 30 september 1965, goedgekeurd op 12 juni 1967);
- Bestemmingsplan N348, deel I en II (vastgesteld op 25 september 2001, goedgekeurd op 11 april 2003);
- Vijfhoek Noord-Oost 1996, 1e uitwerking Steinvoorde (vastgesteld op 26 mei 1997);
- Vijfhoek Noord-Oost 1996, 2e uitwerking Voorzieningscentrum (vastgesteld op 26 mei 1997);
- Vijfhoek Noord-Oost 1996, 3e uitwerking Jeurlink (vastgesteld op 6 oktober 1998);
- Vijfhoek Noord-Oost 1996, 4e uitwerking Het Fetlaer (vastgesteld op 26 februari 2002);
- Vijfhoek Noord-Oost 1996, 4e uitwerking Het Fetlaer, 1e partiële herziening (vastgesteld op 19 augustus 2003);
- Vijfhoek Noord-Oost 1996, 4e uitwerking Het Fetlaer, 2e partiële herziening (vastgesteld op 11 juni 2004);
- Bestemmingsplan Op Den Haar (vastgesteld op 19 juni 1995, goedgekeurd op 28 april 1996);

- Bestemmingsplan Gooikerspark (vastgesteld op 1 maart 2004, goedgekeurd op 21 september 2004);
- Vijfhoek Noord-Oost 1997, uitwerking Spikvoorde 2004 (vastgesteld op 24 augustus 2004);
- Vijfhoek N.O. '97, part. herz. Crödderenk-Spikvoorde 2006 (vastgesteld op 25 april 2007, goedgekeurd op 28 augustus 2007);
- Bestemmingsplan Graveland (vastgesteld op 29 september 1997, goedgekeurd op 18 november 1997); en
- Graveland 1e part. herziening (vastgesteld op 25 september 2000, goedgekeurd op 21 november 2000).

1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro; in werking getreden op 1 juli 2008) geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te maken. Er geldt een overgangstermijn van 5 jaar waarbinnen gemeenten hun bestemmingsplanbestand actueel en digitaal dienen te krijgen (t.w. 1 juli 2013).

Daarnaast heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid in 2002. In het convenant 'De Ruimte op Orde', dat op 4 april 2002 tevens is ondertekend door de gemeente Deventer is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld.

Om er voor te zorgen dat aan de wettelijke verplichting en het convenant kan worden voldaan heeft de gemeente Deventer een plan van aanpak opgesteld om te zorgen voor een actueel en digitaal bestemmingsplanbestand in 2012/2013.

Daarbij ziet de gemeente de actualisatie van de bestemmingsplannen ook als een geschikte gelegenheid om een grotere mate van uniformiteit tussen de bestemmingsplannen onderling aan te brengen. Dit betreft zowel uniformiteit in de systematiek als in de planregels. Bovendien wordt gestreefd naar een vermindering van het aantal bestemmingsplannen (dat digitaal wordt ontsloten), waardoor een veelheid aan plannen en planvormen wordt voorkomen. De beperking van het aantal plangebieden vindt onder andere plaats door bundeling van ruimtelijk-functioneel gelijke gebieden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheersvisie voor dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden, zoals milieuaspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 6 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 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 De ontstaansgeschiedenis

De uitbreidingsdrang van Deventer was met een grenswijziging in 1960 niet opgelost. Na een mislukte poging tot inlijving van de hele gemeente Diepenveen werd ter compensatie in 1974 Colmschate met zijn omgeving bij Deventer gevoegd.

Voor 1974 was Colmschate een klein dorp aan de Holterweg gelegen tussen boerderijen, akkers en weilanden. Het maakte, als een van de zeven kerkdorpen, deel uit van de gemeente Diepenveen. Tussen de Holterweg en de Oerdijk lag het buurtschap Hoge Wetering, dat was opgedeeld in de Weteringsenk, de Achterhoek en de Horsterhoek. Het bestemmingsplangebied de Vijfhoek valt ongeveer samen met de Horsterhoek.

Buurtschap de Hoge Wetering bestond uit zandgronden met grote stukken heide. Voor de meeste bewoners was de landbouw het belangrijkste middel van bestaan. Daarnaast werd er op kleine schaal wat vee gehouden. Op verschillende plaatsen werd ijzeroer gevonden. De Horsterhoek was een vrij open gebied met een opvallend radiaal verlopend wegenpatroon met aaneengesloten boombeplanting (de vijfsprong nabij de Ulebelt). De boerderijen in dit kampenlandschap dateerden merendeels uit de 19^e eeuw, twee kennen hun oudste vermelding in 1660.

Het westelijke deel van het plangebied werd, voor aanleg van de nieuwe wijk, doorsneden door een hoofdwatgang, de Douwelerleide, die afwaterde richting het Overijssels Kanaal. Het oostelijke deel van het plangebied waterde door ondiepe en smalle sloten af richting de Oerdijk en de Zandwetering. De Gooiermars, ten oosten van het bestemmingsplangebied, is een gebied met regionale kwel.

Het Overijssels Kanaal werd tussen 1850 en 1859 aangelegd door de exploitatiemaatschappij N.V. Overijsselsche Kanalisatie Maatschappij (OKM). Het traject door Diepenveen is onderdeel van de kanaaltak Deventer, Raalte, Damsholte (Lemelerveld), en werd in september 1858 opengesteld. Bij de kruising met wegen werden bruggen aangelegd, soms met een brugwachterswoning, omdat de bruggen voor het (water)verkeer bediend moesten worden.

Na de realisatie van Blauwenoord, Groot en Klein Douwel en de wijken in Colmschate-Zuid werd begin jaren '90 van de twintigste eeuw begonnen met de aanleg van een grote nieuwe stadswijk genaamd 'Vijfhoek'. De Vijfhoek is gebouwd als tuinstad. Een stedenbouwkundige traditie die uitgaat van een half stedelijke en half landelijke aard. Zijn naam ontleent de wijk aan de vijfsprong van landwegen die in het hart van de wijk samen komen.

De buurten in de Vijfhoek zijn vernoemd naar de erven Haarman (Op den Haar), Steinvorde, Het Jeurlink, Grave (Graveland), Vittelaar ('t Fetlaer) en Spikvorde. Geen van de oude erven, die ooit hier het beeld hebben bepaald, is behouden gebleven. Het opvallende, radiaal verlopende wegenpatroon is wel behouden gebleven. De voor het gebied karakteristieke landwegen zijn nu in gebruik als langzaamverkeersroutes. De landwegen werden voor auto's afgesloten, waardoor het mogelijk was de maat, het profiel en de laanbomen van deze landwegen in stand te houden. De landwegen fungeren als belangrijke structurerende elementen in de nieuwbouwwijk. Door het handhaven van deze landwegen kon het oorspronkelijke landschap ook minder vergraven worden. Voor het autoverkeer werd een rondweg, de Leonard Springerlaan aangelegd, die alle buurten met elkaar verbindt. Behalve de rondweg zijn er geen doorgaande autoverkeer routes in de Vijfhoek.

De boerderijen in de Horsterhoek werden afgebroken. De katersteden Rouwmate en Gooiker waren de oudste boerderijen, ze werden al in 1660 genoemd. De straatnaam Maatmansweg herinnert nog aan katerstede Rouwmate, die ook wel Maatman werd genoemd.

De Douwelerleide, de van oost naar west lopende watergang, is getransformeerd tot brede waterrijke groenzone voor de berging van regenwater en is niet meer als watergang te herkennen. De ondiepe sloten voor de afwatering van het kwelwater van de Gooiermars zijn voor een deel nog wel aanwezig. Langs de Lucas van Leydenweg en het Rensingpad is de sloot gedempt.

Met de aanleg van de N348 met een vrij forse geluidswal is de relatie van het gebied met het Overijssel Kanaal verloren gegaan.

2.3 Ruimtelijke structuur

De wijk de Vijfhoek bestaat uit de woonbuurten Het Fetlaer, Het Jeurlink, Steinvorde, Spikvorde, Op den Haar, Graveland en het toekomstige Spijkvoorderenk. Dit bestemmingsplan actualiseert de bestemmingsplannen voor deze woonbuurten (met uitzondering van het toekomstige Spijkvoorderenk) en het Gooikerspark. Het Gooikerspark vormt een belangrijke groenzone, die aansluit bij de verdere gemeentelijke groenstructuur. De ringweg, de Leonard Springerlaan, vormt een structurerend element en heeft een relatief gesloten stedelijk gevelbeeld met de voorkanten in de richting van de Leonard Springerlaan.

Het Fetlaer

Het Fetlaer wordt begrensd door de Leonard Springerlaan, de hoogspanningsleiding langs het Overijssels Kanaal en de Oerdijk. In deze wijk gaan natuur en bebouwing vloeiend in elkaar over. Kenmerkend voor het wonen in Het Fetlaer is dat de bewoners naast hun eigen tuin ook een stuk collectief groen in eigendom hebben.

Het Fetlaer bestaat uit drie stedenbouwkundige deelgebieden: de Groene Ring, De Låne en de Douweler Have. De Groene Ring vormt een vrijwel gesloten, dubbele bebouwingsschil langs de Leonard Springerlaan. De Låne opent zich in een soort waaivorm naar de landschappelijke randen aan de noord- en westzijde. Beide deelgebieden worden van elkaar gescheiden door een aantal schegvormige plantsoenen. Tot slot omvat de Douweler Have een ecologische zone, die overloopt in de zone van de Oerdijk en de landschappelijk zone aan de westzijde. De functie van deze zone is in hoofdzaak toegespitst op waterbeheer en uitwisseling van flora en fauna. Om de rust in de zone te bevorderen vormt de verkaveling een buffer in noord-zuid richting. In die noord-zuid richting wordt de ecologische zone twee keer gekruist door een verbinding voor langzaam verkeer, de westelijke daarvan is tevens een calamiteitenroute voor hulpdiensten. In de zuid-westelijke punt van Het Fetlaer is een woonwagenlocatie mogelijk, hier zijn maximaal 6 woonwagens toegestaan.



Afbeelding: ligging van Het Fetlaer

Het Jeurlink

Het Jeurlink wordt begrensd door de Leonard Springerlaan aan de noordzijde, de Vijfhoeksweg aan de zuidzijde en de Gooikersdijk aan de westzijde. Het Jeurlink is ontwikkeld als een waterwijk en heeft een belangrijke waterbergende functie voor de gehele Vijfhoek.

Binnen Het Jeurlink zijn drie verschillende bebouwingsdichtheden te onderscheiden, die zijn te typeren als drie verschillende woonsferen: tuinstedelijk, tuindorp en villapark. De twee woonvelden langs de Vijfhoeksweg zijn, vanwege de nabijheid van het winkelcentrum (Andriessenplein), het dichtst bebouwd. De drie woonvelden langs de Leonard Springerlaan hebben een gemiddelde woningdichtheid, die richting het winkelcentrum toeneemt. Het langgerekte woonveld langs het Gooikerspark heeft de laagste dichtheid, zodat de parksfeer ook in het woongebied ervaren wordt.

De woningen in Het Jeurlink zijn bijna allemaal grondgebonden. De gestapelde bebouwing bevindt zich in de uiterste hoekpunten (Leonard Springerlaan, Vijfhoeksweg). Ook is binnen deze woonbuurt een woonwagenlocatie opgenomen voor maximaal 6 woonwagens.



Afbeelding: ligging van Het Jeurlink

Steinvoorde

Steinvoorde vormt met het voorzieningencentrum en het wijkpark het hart van de Vijfhoek. De mensen in deze wijk wonen vlakbij winkels en andere voorzieningen. Kenmerkend in Steinvoorde zijn de hoge bebouwingsdichtheid, de menging van functies en de stedelijke uitstraling. Vanwege de nabijheid van wijkvoorzieningen zijn senioren een bijzondere doelgroep in dit gebied.



Afbeelding: ligging van Steinvoorde

Spikvoorde

Spikvoorde bevindt zich in de noordoosthoek van De Vijfhoek, aan de noordzijde grenzend aan de Oerdijk, aan de zuidzijde grenzend aan Graveland, aan de westzijde grenzend aan Steinvoorde. De woonbuurt Spikvoorde is opgedeeld in drie woongebieden: de Oversteek, het Eiland en de Crödderenk. De woongebieden worden van elkaar gescheiden door groenzones.

De Oversteek is het woongebied dat grenst aan Steinvoorde en vormt de overgang van een stedelijke naar een meer landschappelijk gebied. De bebouwingslijnen en zichtlijnen vanuit Steinvoorde zijn doorgezet. De Oversteek bevat vooral rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen en sluit daarmee aan op Steinvoorde.

Het Eiland wordt omringd door brede groenzones. In het gebied bevinden zich meer vrijstaande woningen dan in de Oversteek. De rijwoningen bevinden zich met name in het centrale deel van het Eiland. Centraal op het Eiland zijn ook een appartementencomplex, met op de begane grond een school, en een wijkvoorzieningen- en gezondheidscentrum gerealiseerd. Het Eiland biedt ook ruimte aan een woonwagenlocatie voor maximaal 6 woonwagens.

De Crödderenk ligt relatief hoog te opzichte van de rest van de wijk. De bebouwing heeft het karakter van vrij geplaatste woningen in het groen.



Afbeelding: ligging van Spikvoorde

Op Den Haar

Op Den Haar is als eerste deel van de wijk de Vijfhoek ontwikkeld en vormt de zuidelijke entree van de Vijfhoek. Op Den Haar heeft een groen-tuinstedelijk karakter. Tuinsteden worden veelal gekenmerkt door een heldere en eenvoudige opzet. Het groene karakter wordt in belangrijke mate bepaald door de Leonard Springerlaan (bermen en bomenrijen), de buurtontsluitingswegen (ruim en groen profiel) en de oorspronkelijke landwegen (met forse boombeplanting).

De Gooikersdijk vormt met zijn forse boombeplanting, ruige houtsingels, greppels en bermen een brede groenzone. Deze verdeelt het woongebied van de buurt Op Den Haar in een groen en relatief extensief bebouwd entreegebied en een meer stedelijk en intensief bebouwd gebied. Ook is binnen deze woonbuurt een woonwagenlocatie opgenomen voor maximaal 6 woonwagens.



Afbeelding: ligging van Op Den Haar

Graveland

De woonbuurt Graveland grenst aan het landgoed De Bannink en het natuurgebied Gooiermars. Beide zijn om landschappelijke en - met name het natuurgebied Gooiermars - ook om ecologische redenen van grote betekenis. De bebouwing in Graveland bestaat uit vrijstaande woningen op kavels variërend van 500 m² tot 900 m² en een luxe appartementencomplex met 18 appartementen. Onderdeel van Graveland is het natuurgebied Graveland, in de volksmond “De Bufferzone Graveland” genoemd, dat een aparte geschiedenis en status heeft.

Bij de realisering van de Vijfhoek is als randvoorwaarde gesteld dat er een “Actieve Bufferzone” (ongeveer 100 m breed, in totaal enkele hectares) tussen de rijk aan natuurwaarden zijnde Gooiermars en de bebouwing aangelegd moest worden. Daarbij is de zeer specifieke omstandigheid van de kwelstromen in relatie tot natuurwaarden leidend geweest. De belangrijkste ingreep is het ontgraven van de bovengrond tot op het niveau van de hoogste grondwaterstand. Daarmee wordt aangesloten op de natuur in de Gooiermars en wordt betreding van dit kwetsbare natuurtype voorkomen. Aan de zijde van de bebouwing is een randsloot gerealiseerd om zodoende een effectieve barrière te hebben tegen betreding. In 1999 is het natuurgebied aangelegd met als natuurdoeltypen: natte graslanden, riet, ruigtes, verlandingsvegetaties, soortenrijk grasland en heischraal grasland. Het beheer wordt door de gemeente Deventer uitgevoerd.



Afbeelding: ligging van Graveland

Gooikerspark

Het Gooikerspark is in 2009 aangelegd met de nadruk op natuureducatie en recreatie. In het park is een driedeling te vinden, waarbij ieder deelgebied zich identificeert met een thema. De Rietmansvelden met ruigten, bloemmakers en een boomgaard, De Ulebelt (een enk), met akkers, weides en het natuur- en milieueducatiefcentrum en tot slot de Haagkampen voor sport, spel en ontspanning.

Het Gooikerspark grenst aan de vijfsprong van lanen waaraan het woongebied de Vijfhoek zijn naam ontleent. Deze vijfsprong wordt gevormd door een vijftal voormalige landbouwwegen, ten dele voorzien van een zware boombeplanting die samen met een aantal andere lanen de hoofd fietsstructuur vormen van de Vijfhoek. Door deze lanen wordt een verbinding gelegd tussen het Gooikerspark en de Vijfhoek. De wijken Groot en Klein Douwel hebben in hoofdzaak een gesloten buitenrand, maar ook daar zijn met een vergelijkbare maaswijdte verbindingen aanwezig naar het Gooikerspark.

In het noordwesten had het Gooikerspark oorspronkelijk via de Rietmansbrug aansluiting op het Overijssels Kanaal, het natuurgebied Douwelerkolk en van daaruit naar de (landgoedachtige) omgeving van Schalkhaar en Diepenveen. Deze verbinding is met de realisering van de fietsbrug N348 komen te vervallen. In het zuidoosten sluit het Gooikerspark aan op het landgoed Achterhoek, dat via het sportcomplex Colmschate en oude lanen aansluit op het landgoed de Bannink en het gebied rond de Schipbeek. Het Gooikerspark is onderdeel van de stedelijke groenstructuur van de stad Deventer.

Binnen het Gooikerspark zijn een negental woningen aanwezig. Daarnaast zijn acht woningen gepland in het zuidoosten van het Gooikerspark, aan de Duikerstraat.



Afbeelding: ligging van het Gooikerspark

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

3.2.1 Nota ruimte (2006)

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

Een overzicht van de voornaamste doelen die het rijk hanteert, is in een bijlage aan de nota toegevoegd. De bij de nota behorende uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid behorende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod aan ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

De belangrijkste beleidslijn voor het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Deventer is de 'optimale benutting' hiervan. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het Rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Het Rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote steden.

Inmiddels hebben de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Milieueffectrapport (planMER) behorende bij de SVIR ter visie gelegen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is inmiddels in werking getreden (zie hieronder). De SVIR en het Barro vervangen te zijner tijd de Nota ruimte en de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Conclusie

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen - zoals onder andere het kustfundament en defensie. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan zijn de nationale belangen zoals de Barro die noemt, niet aan de orde.

3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

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

Conclusie

De kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit de Kaderrichtlijn doorgewerkt in het gemeentelijk beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.2.4 Het Nationaal Waterplan (2009)

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

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

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

Conclusie

Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

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

Ruimtelijke ordening

Wonen

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

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

Met gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt en in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt van gemeenten gevraagd om hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen.

Waterhuishouding

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

Veiligheid

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

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

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

Wateroverlast

Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt voor de regionale watersystemen concreet op gebiedsniveau:

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

Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap

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

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingszones)

In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS.

- Oppervlaktewaterlichamen KRW

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

Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen

- Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

- Het diepe watervoerende pakket in Salland

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met genoemd beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

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

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

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

Ruimtelijke ordening

Wonen

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

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

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

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

Waterhuishouding

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

In IPO-verband zijn afspraken gemaakt over inhoudelijke afstemming van waterverordeningen van provincies die te maken hebben met provinciegrensoverschrijdende waterschappen. Afsproken is dat provincies waarin het kleinste deel van het grondgebied van het waterschap valt, de verordening overneemt "van de provincie waarin het grootste deel van het grondgebied van het waterschap valt. Voor Deventer betekent dit dat in het gebied van waterschap Veluwe (de Hoven e.o.) en waterschap Rijn& IJssel (Bathmen e.o. en het gebied ten zuiden van de Schipbeek) de Waterverordening van de provincie Gelderland geldt.

Drinkwaterbescherming

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

Watergebiedsreservering

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

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

De verordening schrijft voor dat voor alle gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen (zie paragraaf 5.5.9 Overstromingsrisico)

Voor essentiële waterlopen geldt dat er aan weerszijden een strook van 100 m wordt aangewezen die er voor moet zorgen dat dit gebied gevrijwaard wordt van ontwikkelingen die nu en in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het waterafvoerend en waterbergend vermogen van deze waterlopen.

Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning

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

Normering

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in consolidatie van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 5.5 Waterhuishouding. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.4 **Nota Rioleringsbeleid 2007**

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

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

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

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

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

Conclusie

De regionale structuurvisie is niet of nauwelijks direct van invloed op dit bestemmingsplan, aangezien voornamelijk wordt voorzien in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Ook is dit regionale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

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

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

Groene vingers

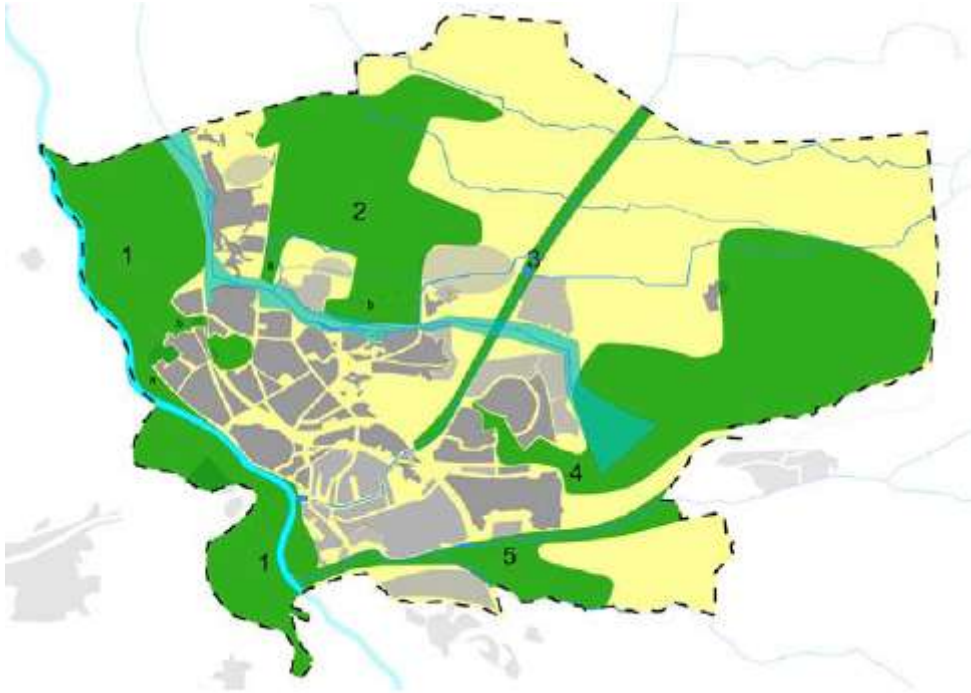
Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de '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.

Het plangebied omvat een deel van het Overijssels Kanaal (nr. 3 op onderstaande afbeelding). Het Overijssels Kanaal is de drager van één van de groene vingers. Het Kanaal wordt ontwikkeld tot een groenblauwe verbinding tussen stad en land. De recreatieve ontsluiting op en langs het water, waterbeheer en natuur versterken hier elkaar.

De groene vinger Gooiermars en Gooikerspark bestaat uit de landgoederenzone rond 't Oostermaet, het brongebied van de Zandwetering, de Gooiermars en het Gooikerspark tussen het 'oude' Colmschate en de Vijfhoek (nr. 4 op onderstaande afbeelding). De structuur van oost-west lopende beken is hier een belangrijke drager.

In de landgoederenzone en rond de Gooiermars staan de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en beheerslandbouw centraal. Naast behoud van bestaande natuur- en bosgebieden gaat het om nieuwe natuur. Het zwaartepunt voor nieuwe natuur ligt op het herstel van kwelgebonden graslanden ter hoogte van de Gooiermars.

Deze groene vinger grijpt in de stad ter hoogte van de nieuwbouw van de Vijfhoek. Herstel van de relatie met het Overijssels Kanaal is vanwege de infrastructurele barrières niet meer mogelijk. Het Gooikerspark is ingericht als stadspark voor de bewoners van de Vijfhoek.



Kaart groene vingers

Ontwikkelingsperspectief

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

Het structuurplan 2025 geeft voor de Vijfhoek voornamelijk korte termijn ontwikkelperspectieven, deze zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd.

- Het Gooikerspark wordt bestemd voor met name recreatief gebruik, rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten.
- In de Vijfhoek in de productie van minimaal 3.500 woningen voorzien.

Daarnaast zijn een paar meer algemene ontwikkelperspectieven relevant binnen de Vijfhoek:

- Door recreatief medegebruik van sportparken en schoolpleinen wordt voorzien in de behoefte aan meer sport- en speelvoorzieningen in de directe omgeving van woongebieden.
- Iedere wijk heeft minimaal een gezondheidscentrum.

Conclusie

De ontwikkelingsperspectieven voor de Vijfhoek, zoals opgenomen in de Structuurvisie, zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd. De huidige situatie wordt in dit consoliderende bestemmingsplan opgenomen, waarmee het plan in overeenstemming is met de Structuurvisie.

3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

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

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

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid voor de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Vanaf 2008 heeft de gemeente er zorgplichten bij gekregen voor hemelwater en grondwater. Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater. Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

Conclusie

Onderhavig plan is consoliderend van aard. Het voorgaand beleid is vooral voor nieuwe ontwikkelingen relevant.

3.4.3 Nota herijking Hoofdwegenstructuur (2006)

In december 2001 heeft de gemeente de nota Hoofdwegenstructuur vastgesteld. Deze nota geeft het perspectief weer voor de wegenstructuur en verkeerssituatie in het jaar 2010. Hierbij is de keuze gemaakt tussen een evenwichtige benadering van de bereikbaarheid en leefbaarheid (inclusief verkeersveiligheid).

De centrale doelstelling van de nota Hoofdwegenstructuur is:
Deventer en bestemmingen in Deventer zijn zo optimaal mogelijk bereikbaar, binnen het (soms wettelijke) kader van leefbaarheid en verkeersveiligheid.

In de nota Hoofdwegenstructuur is onder meer een principiële keuze gemaakt om te streven naar zo groot mogelijke verblijfsgebieden en het zoveel mogelijk concentreren van verkeer op hoofdwegen.

In 2006 heeft een herijking van de nota Hoofdwegenstructuur plaatsgevonden. Aanleiding hiervoor was het verschijnen van een aantal Provinciale en regionale beleidsnota's vastgesteld die van invloed zijn op het Deventer verkeersbeleid.

In de nota herijking Hoofdwegenstructuur wordt nader ingegaan op de openstaande vragen uit de nota Hoofdwegenstructuur die betrekking hebben op de gewenste verkeersstructuur van het stedelijk gebied gelegen binnen het Hanzetracé.

Conclusie

Onderhavig plan is consoliderend van aard. Het voorgaand beleid is vooral voor nieuwe ontwikkelingen relevant.

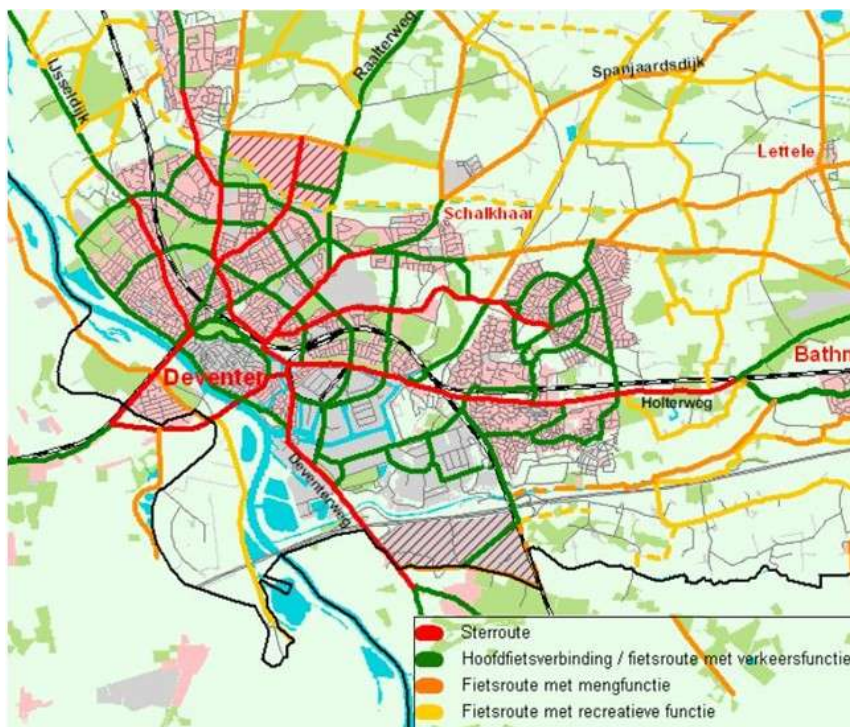
3.4.4 Fietsbeleidsplan 2010-2015 (2010)

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 september 'Deventer Fietst!', het Fietsbeleidsplan 2010-2015, vastgesteld. De gemeente Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor inwoners én bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de fiets dan de auto of de bus. Immers, fietsen is gezond en goed voor het milieu. In 2015 wil de gemeente Deventer behoren tot de top 3 van middelgrote steden in Nederland op het gebied van fietsgebruik en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen.

Om dit te bereiken voorziet Deventer Fietst! in een verdere verbetering van het fietsnetwerk en in het aantal en de kwaliteit van de fietsparkeervoorzieningen. Ook de fietsveiligheid en de sociale veiligheid rond de fietsvoorzieningen moet beter. Deventer Fietst! wil bovendien het aantal fietsdiefstallen halveren.

Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor iedereen; inwoners en bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de (elektrische) fiets dan de auto of de bus. Dat geldt voor woon-werkverkeer, zakelijk verkeer, om naar school te gaan, om te winkelen en om te recreëren. In het plan zijn diverse fysieke en stimuleringsmaatregelen opgenomen.

De wijk de Vijfhoek heeft vele mogelijkheden voor fietsers. Vanuit de wijk loopt een sterroute, welke via een fietsbrug en een fietstunnel een non-stop fietsverbinding verzorgt voor fietsers van en naar het centrum. Daarnaast zijn er allerlei doorsteekjes om de wijk te bereiken. De wijk is zo ingericht dat fietsverbindingen relatief kort zijn. Ten zuiden van de wijk ligt tevens een sterroute, de route Holten-Deventer. Binnen onderhavig bestemmingsplan zijn de fietsroutes bestemd binnen de verkeersbestemming.



Overzichtskartaal hoofdfietsroutenetwerk Deventer (Gemeente Deventer, 2010)

Conclusie

Het fietsbeleidsplan heeft geen directe impact of gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat de regeling in onderhavig bestemmingsplan de realisatie van de doelstellingen uit het fietsbeleidsplan niet in de weg staat.

3.4.5 Openbaar Vervoervisie Deventer (2008)

Voor het openbaar vervoer in Deventer is de volgende doelstelling geformuleerd:
Het openbaar vervoer in Deventer zorgt voor een duurzame bereikbaarheid van belangrijke functies en voorzieningen in de stad, zodat een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de bereikbaarheid en het sociaal functioneren van de stad. Hiertoe zijn in de openbaar vervoervisie tal van speerpunten opgenomen.

Zo streeft de gemeente naar scheiding in het lijnennet tussen snelle, verbindende lijnen vanuit de buitenwijken/kernen naar de binnenstad en doorkoppeling van lijnen op het NS-station. Aanvullend op dit net komen meer ontsluitende lijnen. De gemeente stelt een plan van aanpak op voor de introductie van gratis openbaar vervoer voor ouderen. Binnen de hiervoor geldende wetgeving maakt de gemeente een groot aantal bushaltes beter toegankelijk, reserveert hiervoor de benodigde middelen en koppelt deze aan subsidie.

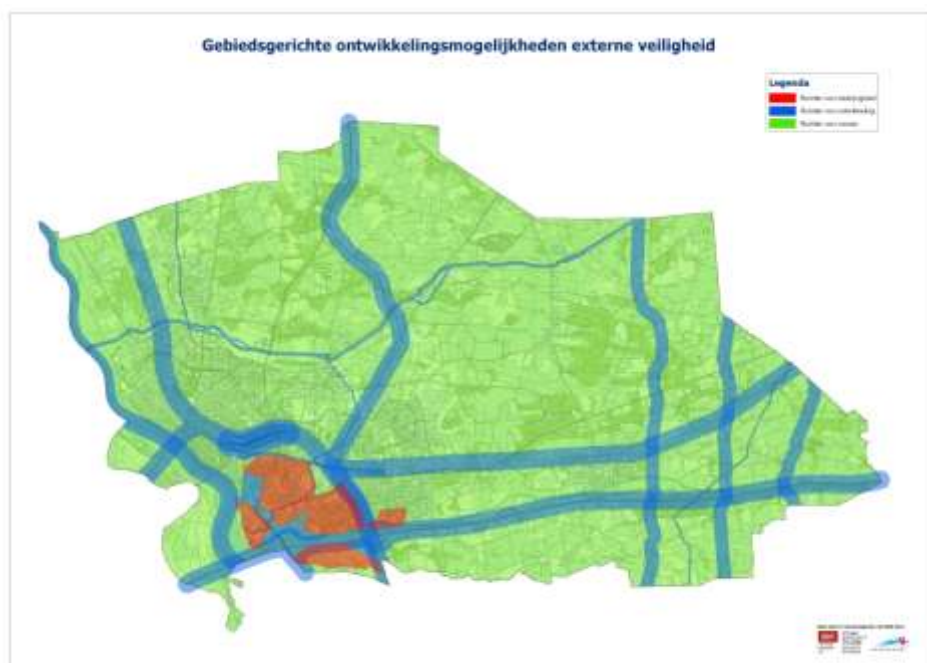
Conclusie

De openbaar vervoervisie heeft geen directe impact of gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat de regeling in onderhavig bestemmingsplan de realisatie van de doelstellingen uit de openbaarvervoervisie niet in de weg staat.

3.4.6 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Voor een strook van 200 meter langs de N348 is vastgelegd dat de ambitie "Ruimte voor ontwikkeling" geldt. Overschrijding van het plaatsgebonden risico is voor kwetsbare objecten en nieuwe beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten niet wenselijk. De oriënterende waarde van het groepsrisico geldt in die zone niet als bovengrens. Binnen dit plangebied wordt aan deze ambitieniveaus voldaan.

Kaartbeeld ambitieniveaus uit de Omgevingsvisie externe veiligheid:



3.4.7 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. De belangrijkste consequenties voor de komende jaren zijn als volgt:

- Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO2 neutraal gebouwd.
- Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger.
- Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger.
- Openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO2neutraal.
- Fietsverkeer wordt gefaciliteerd.
- Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd. In de bebouwde kom zijn de projecten er op gericht om waar mogelijk streekeigen soorten toe te passen waarbij er een voorkeur is voor planten, struik- of boomsoorten die vogels, vlinders en wilde bijen stimuleren. Bij nieuwbouw en renovatie wordt extra aandacht besteed aan het toepassen van nestelgelegenheid voor huismus en gierzwaluw.

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

In het voorjaar van 2011 is de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid opgesteld. Hierin zijn de speerpunten van beleid voor 2011-2014 vastgesteld, zijn projecten in uitvoering bepaald en is een kansenkaart voor Duurzaam Deventer gemaakt. In het beleidskader duurzaamheid zijn op basis van lopende initiatieven duurzaamheidsthema's en maatregelen bepaald, om te komen tot de gemeentelijke klimaatdoelstelling, klimaatneutraal in 2030.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.8 Masterplan Onderwijshuisvesting (2008-2013)

Het Masterplan Onderwijshuisvesting is een vervolg op het Integraal Huisvestingplan uit 2001. In het Masterplan zijn voorstellen uitgewerkt voor alle schoolgebouwen in Deventer met betrekking tot basisonderwijs, voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs en gymnastiekonderwijs. In het Masterplan is een vertaling gemaakt van beleidsuitgangspunten uit de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs naar concrete huisvesting. Een voorbeeld hiervan is het clusteren van voorzieningen in één accommodatie of in een netwerk van accommodaties, de zogenaamde 'Brede School'. De brede school is een samenwerkingsverband op buurt/wijk niveau tussen een basisschool en verschillende sociale instellingen zoals peuterspeelzalen, GGD, kinderopvang etc. De gemeente Deventer streeft er naar dat in elke buurt zo'n samenwerkingsverband tot stand komt.

Een groot deel van de onderwijsvoorzieningen in de Vijfhoek is gehuisvest op één grote multifunctionele locatie in het hart van de wijk (Andriessenplein). Ondanks de aanwezigheid van de schoolwoningen aan het Andriessenplein stijgt de ruimtebehoefte boven het aanbod uit. Om aan dit ruimte tekort het hoofd te bieden zijn begin 2005 aan het Andriessenplein in de nabijheid van het huidige scholencomplex 5 semi-permanente lokalen geplaatst.



Daarnaast is het gebouw aan het Andriessenplein in 2006 qua m² op norm gebracht. In 2000 was dit gebouw in gebruik als dislocatie van de toen bestaande scholen aan het Zwaluwenburg en Eekhoorn. Doordat 3 van de 4 scholen inmiddels in de Vijfhoek zijn verzelfstandigd, brak het gebrek aan m² voor nevenruimten zich meer en meer op. Door de uitbreiding op de tweede verdieping op de oostvleugel van het gebouw met circa 350 m² voldoet dit gebouw aan de minimumnormen voor de huisvesting van zelfstandige scholen.

Eind 2007 is in Spikvoorde een voorziening die geschikt is voor basisonderwijs met 8 lokalen en een speellokaal gerealiseerd. De basisschool De Wizard is gehuisvest in deze dislocatie. De voorziening is flexibel gebouwd zodat de functie kan wijzigingen zodra de behoefte aan capaciteit voor onderwijs afneemt (2020-2025). Deze voorziening wordt gehuurd van de woningbouwcorporatie Rentree Wonen.

In 2009 is aan de Johannes Bosboomstraat - Vincent van Goghstraat een noodlocatie met 15 lokalen gebouwd. Deze tijdelijke voorziening dient als overbrugging totdat de nieuwe permanente locatie aan de Leonard Springerlaan, in plangebied van Spijkvoorderenk, is gerealiseerd. Zodra de bouw van het nieuwe schoolgebouw afgerond is zal de tijdelijke locatie aan de Johannes Bosboomstraat - Vincent van Goghstraat weer verdwijnen en kan worden gezien in hoeverre de semipermanente unit op het Andriessenplein kan worden verwijderd. De aanwezige lokalen op de tweede verdieping van het gebouw Andriessenplein kunnen dan zoals oorspronkelijk ook was bedoeld worden omgebouwd tot woningen.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan hebben de bestaande schoollocaties een ruime gemengde bestemming gekregen die enige ruimte en flexibiliteit biedt.

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

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

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

Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek; zie paragraaf 3.4.13);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatieaanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantine, speeltuingeboeven, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een 'Kulturhus'.

Daarnaast is het gewenst dat gebouwen in buurten en wijken 'levensloopbestendig' zijn. Dit betekent dat gebouwen mee kunnen groeien met de bevolkingsontwikkeling in een wijk. In nieuwbouwwijken is eerst vaak veel behoefte aan bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang e.d. Later moeten die functies omgevormd kunnen worden in bijvoorbeeld zorg en dienstverlening. Dit betekent dat een brede maatschappelijke bestemming gewenst is om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden. De verschillende voorzieningen hebben een brede maatschappelijke of gemengde bestemming, waarbinnen de verschillende functies uitwisselbaar zijn.

3.4.10 Speelbeleidsplan Deventer 'Samen spelen kun je overal' (2010)

Spelen, bewegen en verblijven in de buitenruimte is voor de gemeente Deventer erg belangrijk. De openbare ruimte biedt mensen deze mogelijkheid ongeacht leeftijd, geloof of afkomst. Om zowel de kwaliteit als de kwantiteit van speelmogelijkheden te garanderen levert de gemeente maatwerk. Naast keurig ingerichte speelgelegenheden is speelaanleiding ook steeds meer in opkomst en worden de komende tien jaar drie grote natuurspeelplekken gerealiseerd. De visie van de gemeente is verwoord in de in oktober 2010 vastgestelde visie 'samen spelen kun je overal'.

Om in de komende jaren (2010-2019) verantwoorde keuzes te kunnen maken biedt het visie op spelen een handleiding voor het ontwerpen, realiseren en beheren van speelgelegenheden. Hierdoor ontstaat op termijn eenheid in kwaliteit en een diversiteit aan speelgelegenheden.

Gemeente Deventer streeft de volgende visie na op spelen op openbare speelgelegenheden: *Integraal spelen waarbij iedere leeftijdscategorie de mogelijkheid wordt geboden actief en participierend gebruik te maken van de openbare ruimte, met een inrichting afgestemd op de behoefte van de gebruikers, aansluitend bij de maatschappelijke en sociale ontwikkelingen in Deventer.*

De visie op spelen is geschreven vanuit de wens om spelen breder te trekken dan alleen voor kinderen waarbij participatie een zeer belangrijke rol speelt. Hierbij maakt Deventer gebruik van de kracht van de samenleving. Niet altijd wordt een intensief participatietraject op touw gezet. Bij het vervangen van een enkel toestel zal de participatie minimaal zijn.

Als onderdeel van het integraal spelen streeft de gemeente naar natuurlijke speelgelegenheden. Spelen en bewegen in de natuur is van fundamenteel belang voor de ontwikkeling van mensen. De visie op spelen gaat uit van een vernieuwde denkrichting waarbij eerder opgestelde ambities waar mogelijk zijn meegenomen.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling voor de openbare ruimte, vervat in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', biedt voldoende ruimte om de uitvoering van de plannen uit de bovengenoemde adviesnota mogelijk te maken.

3.4.11 Adviesnota *Te gek een eigen plek - Informele ontmoetingsplekken voor jongeren*

In oktober 2005 heeft de stedelijke themagroep Jongeren de adviesnota 'Te gek een eigen plek' aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. De nota geeft een advies over een evenwichtig over de stad verspreid aanbod van informele ontmoetingsplekken voor jongeren.

De nota geeft een indeling in verschillende categorieën van plekken waar jongeren elkaar informeel ontmoeten. De categorieën zijn:

- What's Up (Kleine plekken voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten. Slechts enkele voorzieningen als bankjes e.d.);
- Stay Around (iets grotere plekken voor 10 tot 40 jongeren waar jongeren afspreken en activiteiten kunnen ontplooiën. Voorbeelden: trapveldje, basketbalveldje);
- No Problem (Grotere plekken op afstand van de bebouwing om overlast voor omwonenden te beperken. Vaak grotere voorzieningen aanwezig. Voorbeelden: overkapping, skatebaan, verharding).

De adviesnota is gekoppeld aan de uitvoering van het speelbeleidsplan. Per wijk wordt bij de realisatie van het speelbeleidsplan gestreefd naar de realisatie van minimaal één 'No problem' plek en wordt bij de inrichting van overige speelplekken gestreefd deze te laten voldoen aan een 'What's up' of 'Stay Around' voorziening.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal worden gestreefd naar zo veel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van de jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek.

Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit de jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

Conclusie

Algemeen gesproken levert het bestemmingsplan 'Vijfhoek', afhankelijk van de omvang van de locatie en de voorzieningen, geen problemen op voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Om tot een goede locatie te komen voor een 'No Problem' plek, waarbij ook op zorgvuldige wijze met de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden rekening kan worden gehouden, zijn mogelijkheden opgenomen binnen de planregels 'Groen', 'Verkeer' en "Verkeer - Verblijfsgebied van het bestemmingsplan.

3.4.12 *Woonvisie 2008+*

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

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

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

Voor de Vijfhoek geldt dat de bestaande plannen en uitgangspunten voor uitbreiding passen binnen de stedelijke programma-ambities. De nadruk ligt op uitvoering of verdere uitwerking van plannen.

De Vijfhoek is sinds 1995 de grootste woningbouwlocatie van Deventer (4.600 woningen). De nieuwe wijk is in naar verwachting in 2012/2013 voltooid. Dan wonen er circa 12.000 mensen.

Conclusie

Hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, biedt het wel ruimte om aan de uitgangspunten uit de Woonvisie 2008+ tegemoet te komen.

Het bestemmingsplan biedt ruimere uitbreidingsmogelijkheden bij woningen dan voorheen. Op deze wijze kunnen bewoners een deel van hun woonwensen ook in dit plangebied realiseren, waardoor meer keuzevrijheid ontstaat en de kwaliteit van de woningen erop vooruit gaat. Tevens is er een afwijking opgenomen die het mogelijk maakt bestaande woningen om te zetten in zorgwoningen. Op deze wijze is het mogelijk de woningen aan te passen voor senioren en andere hulpbehoevenden. Ook dit draagt bij aan het bevorderen van de keuzevrijheid en zorgt voor een ongedeelde samenleving op wijkniveau.

3.4.13 Structuurvisie Detailhandel

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

In de Vijfhoek is een buurtwinkelcentrum gelegen aan het Andriessenplein. Het winkelcentrum is voornamelijk gericht op de dagelijkse artikelensector en beperkt aangevuld met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod.

Conclusie

Dit bestemmingsplan geeft aan de bestaande detailhandel een passende bestemming. Hiermee biedt het bestemmingsplan ruimte aan de doelstellingen uit de detailhandelsstructuurvisie.

3.4.14 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' (2009)

Op 1 juli 2009 heeft de gemeenteraad het nieuwe Horecabeleidsplan 'Ruimte voor kwaliteit' vastgesteld. Het is in werking getreden per 1 oktober 2009.

De gemeente streeft ernaar de bestaande structuur van horecavoorzieningen in de wijken te bestendigen en geen verdere uitbreiding toe te staan. De bestaande horecafunctie 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.

Een structuur van andere functies dan wonen is in uitlegwijken, zoals de Vijfhoek niet of in veel mindere mate aanwezig dan in voor- en naoorlogse wijken. Nieuwe horeca wordt in woonwijken niet toegestaan. Vestiging van nieuwe eetgelegenheden, cafetaria's en dergelijke is mogelijk in voorzieningencentra (Andriessenplein).

Bij het milieucentrum is de vestiging van een enkele horecavestiging in de vorm van bijvoorbeeld een kiosk eveneens mogelijk. Binnen de bestemming 'Sport' is alleen ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt horeca mogelijk gemaakt in de bestemming 'Centrum' en in de bestemming 'Gemengd', ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Beide bestemmingen bevinden zich ter plaatse van het voorzieningencentrum aan het Andriessenplein. Binnen deze bestemmingen zijn zowel bestaande als nieuwe vestigingen toegestaan. Ook binnen de bestemming 'Gemengd - Milieucentrum' is horeca toegestaan. Buiten deze bestemmingen wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden voor nieuwvestiging. Hiermee kan onderhavig bestemmingsplan bijdragen aan de doelstellingen uit het horecabeleidsplan.

3.4.15 Nota Prostitutiebeleid (2000)

Het integrale prostitutiebeleid, dat in verband met de opheffing van het bordeelverbod op 1 oktober 2000, is ontwikkeld, is verwoord in de Nota Prostitutiebeleid (juli 2000). De nota bevat een omschrijving van de doelstellingen van het beleid en er wordt ingegaan op een aantal aspecten zoals: bestrijding van de criminaliteit, het vestigingsbeleid met betrekking tot seksinrichtingen en gezondheidszorg.

Ten aanzien van het vestigingsbeleid behoren onder andere de volgende punten tot het ruimtelijk kader:

- de bestaande seksinrichtingen kunnen in principe gehandhaafd blijven voor zover zij op een geschikte locatie zijn gesitueerd en voor de omgeving geen onevenredige overlast tot gevolg hebben;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in woonwijken is uitgesloten;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in het buitengebied (met uitzondering van stadsrandzones) is uitgesloten;
- sekswinkels met uitsluitend een detailhandelsfunctie kunnen worden toegelaten op percelen met een winkelbestemming;
- de nieuwvestiging van prostitutiebedrijven zal uitsluitend gerealiseerd kunnen worden via een ruimtelijke ordeningsprocedure.

Het prostitutiebeleid is erop gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. In de Vijfhoek zijn, zover bekend, geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Gezien het voornamelijke woonkarakter van de Vijfhoek is nieuwvestiging niet mogelijk.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van seksinrichtingen in de wijk de Vijfhoek specifiek uit. Hiermee wordt met onderhavig bestemmingsplan uitvoering gegeven aan het prostitutiebeleid.

3.4.16 Groenbeleidsplan (2007)

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan Vijfhoek wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. Door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeersbestemming kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. Bestaande (grotere) groengebieden, zoals het Gooikerspark en de landschappelijke lanenstructuren worden op een dusdanige wijze bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. De bomen in het plangebied worden beschermd via het vergunningstelsel uit de APV.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan de realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan.

3.4.17 Bomenbeleidsplan 2007 – 2017

Het bomenbeleid zet in 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 belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

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

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van beschermwaardige en monumentale bomen. Zowel de gemeentelijke als particuliere bomen zijn geïnventariseerd.



Groenstructuren:

Groen = Landschappelijke lanen

Oranje = Stedelijke verbinding

In het plangebied de Vijfhoek staan verschillende bijzonder beschermwaardige bomen en structuren. Geen van de individuele bomen heeft een monumentale status, er zijn wel enkele lanen die een monumentale status hebben, maar omdat deze al beschermd worden middels de beleidsuitgangspunten is het niet noodzakelijk hiervan de individuele groeiplaats als bestemming vast te leggen.

Conclusie

De bescherming van de bomen verloopt via een separaat spoor. In onderhavig bestemmingsplan is het bestaande groen opgenomen in een passende bestemming, die de bestaande groenstructuren beschermt.

3.4.18 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

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

Conclusie

In de Vijfhoek is opgenomen dat binnen woonbestemmingen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.4.19 Welstandsnota gemeente Deventer (2011)

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer 2011.

Met deze nota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken, de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken en de erfinrichting.

De (nieuwe) welstandsnota maakt onderscheid in vier soorten criteria: de criteria voor kleine bouwplannen, de gebiedscriteria, de algemene criteria en de reclamecriteria. Tevens worden in de nota richtlijnen gegeven voor de inrichting van erven in het landelijk gebied.

- *criteria voor kleine bouwwerken*: deze criteria zijn opgesteld voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Ze zijn van belang voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen in het stedelijk gebied, overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en dakopbouw. De criteria voor kleine bouwwerken zijn voor het gehele gemeentelijke grondgebied gelijk;
- *gebiedscriteria*: de gebiedscriteria gelden voor de 'reguliere' bouwplannen en zijn verschillend per gebied. Het gemeentelijke grondgebied is in de welstandsnota ingedeeld in zogenaamde 'gebiedstypen', zoals lintbebouwing, historisch centrum en wederopbouw in het stedelijk gebied en rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningenlandschap in het landelijk gebied. Een gebiedstype vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het type landschap;
- *algemene criteria*: het kan voorkomen dat een plan niet voldoet aan de gebiedscriteria of deze niet toereikend zijn (bijvoorbeeld bij een bijzondere functie of in het geval van bijzondere architectonische ontwerpen). De Adviesraad Welstand kan echter van oordeel zijn dat het plan een positieve bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Daarom zijn in de nota algemene criteria opgenomen. De Adviesraad Welstand kan burgemeester en wethouders op grond van de algemene criteria adviseren toch met een plan akkoord te gaan;
- *reclamecriteria*: deze criteria zijn opgenomen voor reclame-uitingen, zowel voor gevelreclame als voor vrijstaande reclame. Het doel daarvan is de ruimtelijke kwaliteit van een omgeving te waarborgen;
- *richtlijnen voor het landelijk gebied*: naast de verschijningsvorm van bebouwing wordt nadrukkelijk stilgestaan bij de inrichting van erven, omdat de erfinrichting voor de ruimtelijke kwaliteit zeer bepalend is. Bij een omgevingsvergunning gelden de 'richtlijnen' als inspiratiebron voor initiatiefnemers. Echter bij bestemmingsplanwijzigingen kunnen de richtlijnen worden gezien als gemeentelijk beleid en kan de gemeente aanvragers erop wijzen om aan deze richtlijnen te voldoen.

Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een tweertal niveaus, namelijk:

- *niveau 1 bijzondere toetsing*: bepaalde wegen en gebieden (beschermde dorps- en stadsgezichten) van een specifieke aanduiding of arcering voorzien. De bouwplannen in deze gebieden zullen extra zwaar worden getoetst. Dit houdt niet in dat er andere criteria voor de gebouwen gelden, maar het is richting initiatiefnemers en plantoetsers een teken om op te letten. Alle plannen in het gebied waar een zwaardere toetsing geldt, zullen door de Adviesraad Welstand worden beoordeeld. Bij de beoordeling van bouwplannen in deze gebieden zal nog meer de context van een plan in beeld moeten worden gebracht. Daarmee kan de Adviesraad Welstand beoordelen of het bouwplan zich goed voegt in de omgeving. De algemene criteria zullen naast de gebiedscriteria altijd van toepassing zijn.
- *niveau 2 reguliere toetsing*: Deze toetsing beoogt minimaal de handhaving van de huidige kwaliteit van een gebied. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze moeten passen in de omgeving. Het overgrote deel van de bouwplannen wordt op dit (normale) niveau getoetst.

De woonbuurten Het Fetlaer, Het Jeurlink, Steinvorde, Op den Haar en Spikvorde maken onderdeel uit van het gebiedstype 'thematische bebouwing'. De woonbuurt Graveland en de bebouwing op het Andriessenplein behoren tot het gebiedstype 'solitatie bebouwing'. Alle woonbuurt vallen binnen toetsingniveau 2.

Conclusie

Dit bestemmingsplan in consoliderende van aard. Met het welstandsbeleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

4.1 Beheersvisie

In het plangebied wordt geen ingrijpende veranderingen in de functionele en ruimtelijke structuur voorzien. Het bestemmingsplan heeft dan ook primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan voorkomen en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

4.1.1 Wonen

Een groot deel van de wijk de Vijfhoek is in gebruik als woongebied. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen (rijenwoningen, twee-onder-één-kap en vrijstaand). Nog niet alle woningen zijn gerealiseerd. Onder andere in Spikvoorde en aan de Duikerstraat zijn nog geplande woningen die nog moeten worden gebouwd. Om de gerealiseerde stedenbouwkundige kwaliteit te behouden is in dit bestemmingsplan gekozen voor een beheersgerichte bestemmingsplanregeling voor woningen. Hiertoe zijn de regels ten aanzien van de hoofdmassa in het bestemmingsplan per woning vastgelegd. Daarbij is gekozen voor het bieden van ruime mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op het gehele plangebied.

Op een aantal locaties zijn, als stedenbouwkundig accent, appartementencomplexen gerealiseerd. De appartementencomplexen hebben een afzonderlijke bestemming Wonen - Gestapeld gekregen.

Op vier locaties in de wijk zijn woonwagendplaatsen mogelijk, namelijk aan de J.W. Pienemanstraat, de Melchior Bolstrastraat, de Karel Mullerweg en J.V. Krimpenstraat. Het aantal woonwagens is hierbij per locatie gemaximaliseerd op 6. Deze locaties zijn specifiek bestemd met de bestemming Wonen - Woonwagendplaats.

4.1.2 Bedrijven en kantoren

In de Structuurvisie Detailhandel wordt de wens uitgesproken om ruimhartig om te gaan met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Kleinschalige bedrijvigheid kan een buurt levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen.

Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de mogelijkheid om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemmingen voorwaarden opgenomen. Daarnaast is langs de Leonard Springerlaan een 'Wro-ontheffingzone' opgenomen waarbinnen kleinschalige bedrijven zijn toegestaan. De Vijfhoek kent geen percelen met een aparte bedrijfs- of kantoor bestemming.

4.1.3 Horeca en detailhandel

Horeca

Het gemeentelijke horecabeleid maakt onderscheid in verschillende categorieën van horeca. Horecafuncties in de woongebieden worden hier niet voorgestaan. Vestiging van nieuwe eetgelegenheden, zoals cafetaria's en dergelijke, is mogelijk in het centrumgebied aan het Andriessenplein. Bij het milieucentrum is de vestiging van een lichte vorm van horeca (max. categorie 3a) toegestaan en bij de tennisbaan is ondersteunende horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan.

Detailhandel

Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur te waarborgen is concentratie van de detailhandelsfuncties noodzakelijk. Door deze concentratie kan het bestaande verzorgingsniveau worden behouden en waar mogelijk worden versterkt.

Nieuwe winkelvestigingen dienen, voor zover daartoe mogelijkheden zijn, te worden gevestigd in bestaande winkelpanden binnen het aangewezen centrumgebied aan het Andriessenplein. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor verspreide bewinkeling, zoals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen in de rest van het plangebied. Alleen bij het milieucentrum de Ulebelt is aan de hoofdactiviteit ondergeschikte detailhandel toegestaan.

4.1.4 Maatschappelijke en sociale voorzieningen

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is. Bij (nieuw)bouwplannen wordt aandacht besteed aan welke ruimte bestemd is voor ontmoeting, sport- en speelvoorzieningen, sociale voorzieningen (onderwijs, zorg, welzijn, kunst en cultuur) en accommodaties. Woningbouw en voorzieningen worden in een vroegtijdig stadium op elkaar afgestemd. Bij actualiseringsplannen is sprake van een bestaande situatie waarbij binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur moet worden gezocht naar mogelijkheden om aan deze ambitie tegemoet te komen.

In navolging van de wensen uit het Sociaal Programma hebben maatschappelijke voorzieningen in dit bestemmingsplan een brede bestemming gekregen om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. Dit betekent dat voor de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied een brede bestemming is opgenomen, waarbinnen verschillende maatschappelijke functies inwisselbaar zijn toegestaan. Het gaat om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang.

Aan het Andriessenplein komt een aantal maatschappelijke functies voor, zoals basisscholen, kinderopvang en sociaal-culturele voorzieningen. Op basis van het uitwerkingsplan 'Vijfhoek Noord-Oost 1996, 2e uitwerking Voorzieningscentrum' zijn naast maatschappelijke functies hier ook bepaalde vormen van horeca en wonen toegestaan. Aangezien deze verschillende functies naast elkaar zijn toegestaan hebben de betreffende panden de bestemming 'Gemengd' gekregen.

De onderwijslocatie en het gezondheidscentrum in Spikvoorde hebben eveneens een gemengde bestemming gekregen. Ook op deze locatie is, naast de maatschappelijke functies, wonen toegestaan.

Daarnaast komen verspreid langs de Leonard Springerlaan, en elders in de wijk, nog verschillende voorzieningen voor, zoals kinderopvangcentra, huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en een dierenarts. Deze voorzieningen zijn in overeenstemming met het beleid 'beroep en bedrijf aan huis' en/of liggen binnen de zone waar kleinschalige bedrijvigheid wordt toegestaan, daarom zijn deze voorzieningen niet apart bestemd.

Binnen de bestemming 'Sport' is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van gebruiksregels om een praktijkruimte (voor bijvoorbeeld fysiotherapie) of kinderopvang toe te staan.

Het milieucentrum de Ulebelt heeft gezien de bijzondere functie, een aparte bestemming 'Gemengd - Milieucentrum' gekregen.

4.1.5 Overige functies en voorzieningen

Nutsvoorzieningen

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd (Bedrijf - Nutsvoorziening). Om voor de toekomst flexibel te kunnen inspelen op de vraag naar en behoefte aan verschillende nutsvoorzieningen is binnen de bestemmingen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Groen een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen kleinschalige gebouwen te realiseren ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Speelvoorzieningen

Binnen de bestemmingen Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Groen is de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om flexibel in te kunnen spelen op de wens om speelvoorzieningen en informele ontmoetingsplaatsen voor jongeren in de wijken mogelijk te maken.

Woonwagens

In het plangebied komen vier woonwagenlocaties voor. Deze zijn gelegen in Het Fetlaer, Het Jeurlink, Op Den Haar en Spikvoorde. Per locatie zijn ten hoogste 6 woonwagens toegestaan. Deze locaties zijn specifiek bestemd met de bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats.

Sport

Het tennispark aan de Colmschaterstraatweg is bestemd als 'Sport'. De bestemming is krap omschreven, alleen tennisbanen zijn toegestaan.

4.1.6 Groen

Door het plangebied de Vijfhoek lopen verschillende groenstructuren. De lanen in de Vijfhoek behoren tot de landschappelijke laanstructuren. De bomen vormen belangrijke structuur-, beeld- en sfeerbepalende elementen die bijdragen aan de geleding van verkeersroutes. De Leonard Springerlaan behoort tot de stedelijke verbindingen van Deventer. Het Gooikerspark behoort tot de grote groengebieden van Deventer.

In het plangebied de Vijfhoek staan verschillende bijzonder beschermwaardige bomen en structuren. Geen van de individuele bomen heeft een monumentale status, er zijn wel enkele lanen die een monumentale status hebben, maar omdat deze al beschermd worden middels de beleidsuitgangspunten is het niet noodzakelijk hiervan de individuele groeiplaats als bestemming vast te leggen.

De belangrijkste groenzones in het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Dit betreft onder meer de groenzones langs de N348, Vincent van Goghstraat, Vijfhoeksweg, Nieuwedijk en Gooikersdijk, maar ook het Brandts Buyspark, de centrale groenzone in Spikvoorde en het Gooikerspark.

Ter behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de verschillende gebiedstypen geldt in het Gooikerspark een omgevingsvergunningplicht voor bepaalde aanlegactiviteiten. De verschillende landschapstypen (waterland, hoogland en hagenland) in het Gooikerspark zijn met aanduidingen aangegeven. Hiervoor gelden specifieke doelstellingen.

Waterland

Dominant in het gebiedstype waterland is de karakteristiek van een beekdal. De waterpartijen langs de Colmschaterstraatweg worden in dit gebied doorgezet, zodat deze weg zich manifesteert als een weg door het landschap. Daarbij gaat het om langgerekte waterpartijen met wisselende diepten, verbindende en drassige oevers, poelen, waterlopen en moerasachtige gronden. Steile wateroevers dienen voorkomen te worden. De nadruk in dit deelgebied ligt op de natuur en natuurbeleving. Gezien de landschappelijke en ecologische functie van dit deelgebied zijn uitsluitende rustige vormen van dagrecreatie, zoals wandelen en natuurbeleving, aanvaardbaar. Met name door de natte biotoop is het gebied, maar in beperkte mate toegankelijk voor publiek.

Hoogland

Dominant in het gebiedstype hoogland is het reliëf van de enk de Ulebelt. Dit reliëf geldt als uitgangspunt voor de inrichting en het gebruik van het gebied. Van belang is dat de bolling in het landschap vanuit verschillende richtingen zichtbaar is en blijft. Gestreefd wordt naar het verder versterken van de aanwezigheid van het reliëf van de enk. Daarvoor is het van belang dat de enk ruimtelijk als een geheel wordt ervaren. Ook in de directe nabijheid van de enk is de inrichting gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar houden van de enk. In functioneel opzicht zijn recreatieve activiteiten en activiteiten van het milieucentrum, zoals het verbouwen van gewassen en het weiden van dieren, toegestaan. Deze activiteiten mogen echter niet conflicteren met de ruimtelijke en landschappelijke doelstelling van het gebied. Grootschalige evenementen en rumoerige activiteiten zijn ook in dit deelgebied ongewenst.

Hagenland

De ruimtelijke structuur in het gebiedstype hagenland kenmerkt zich door geleding van de grote ruimte zonder dat dit leidt tot een algehele opdeling ervan. Dit wordt bereikt door stevig geschoren hagen in een noord-zuidrichting, waardoor het deelgebied niet wordt opgedeeld, maar er toch verschillende maten ontstaan voor verschillende typen recreatief gebruik. De nieuw te bouwen woningen aan de Duikerstraat maken gebruik van dezelfde hagen en vormen daardoor een vanzelfsprekend onderdeel van het geheel. Het gebied is geschikt voor verschillende vormen van gebruik, o.a. sporttoernooien, wijkmanifestaties en andere activiteiten, die wat meer ruimte vragen vinden hier een logische plek.

Niet al het bestaande groen in de wijk is als 'Groen' bestemd. Ook binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is groen opgenomen.

4.1.7 Natuur en water

Natuur

Bij het beheer van zeldzame natuurtypen is continuïteit van groot belang. Het natuurgebied Graveland heeft daarom ook in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen. Binnen de bestemming 'Natuur' mogen geen paden aangelegd worden.

Aan de zijde van de bebouwing is een randsloot gerealiseerd om zodoende een effectieve barrière te hebben tegen betreding, om de ligging van deze randsloot vast te leggen is hier de bestemming 'Water' opgenomen.

In de woonbuurt Spikvoorde liggen twee kleine ecologisch waardevolle terreinen. Deze grenzen aan het Natuurgebied Graveland. Deze beide terreintjes zijn in planologisch opzicht bij het Natuurgebied getrokken en hebben ook de bestemming 'Natuur' gekregen. Zie de figuur hieronder.



Water

Watergangen die een belangrijke rol spelen in de waterhuishouding zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Het betreft met name het water binnen de groene, ecologische, verbindingszone die loopt van de Douweler Have naar de Gooiermars en de Bannink. Ook de bijbehorende oevers of kaden vallen onder de bestemming. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook het Overijssels Kanaal heeft de bestemming 'Water' gekregen.

Overige watergangen in het plangebied vallen in de bestemming 'Groen'.

4.1.8 Infrastructuur

Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden tussen woonstraten en doorgaande c.q. ontsluitingswegen. Over het algemeen kennen de woonstraten een 30 km/uur regime. Op de ontsluitingsweg binnen het plangebied, de Leonard Springerlaan, geldt een regime van 50 km/uur. De doorgaande weg N348 heeft ter hoogte van de Vijfhoek eveneens een regime van 50 km/u.

De woonstraten hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen, de Leonard Springerlaan en de N348 de bestemming 'Verkeer'. Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling, waarbij fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, watergangen e.d. zijn toegestaan.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Echter, op het moment van deze actualisering zijn nog niet alle woningen in het plangebied gerealiseerd. Met name in Spikvoorde, maar ook in het Gooikerspark aan de Duikerstraat, zijn locaties waar geplande woningen nog moeten worden gebouwd. Deze bestaande rechten zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

5.1.1 Grondgebruik

Het grootste deel van het bestemmingsplan is bebouwd gebied. Het Gooikerspark in het zuiden van het plangebied is grotendeels onbebouwd en in gebruik als park en landbouwgrond. Ook tussen de woningen liggen enkele onbebouwde grasvelden en groenstroken.

5.1.2 Bodemgesteldheid en geomorfologie

Het natuurlijk landschap rond de stad Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak waren ze al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tot het aanleggen van de dijken vanaf de 14^{de} eeuw stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel. Oude restgeulen zijn ver landinwaarts te vinden. Zo is de Douwelerkolk, die ten westen van het bestemmingsplangebied ligt, mogelijk een oude meander of doorbraakgeul van de IJssel.

Het bestemmingsplangebied bestaat grotendeels uit lager gelegen gebied tussen hogere dekzandruggen. Uitzondering hierop vormt de kleine dekzandrug die zich vanaf het Overijssels Kanaal uitstrekt tot in het Gooikerspark. Dit beeld wordt weerspiegeld in de bodemkaart: het grootste deel van het bestemmingsplangebied bestaat uit bekeerdgrond. Dit wijst op natte omstandigheden in relatief lager gelegen gebieden (zie afbeelding: bodemkaart).

Daarnaast zijn enkele gebieden met veldpodzol en laarpodzol in het bestemmingsplangebied te vinden. Veldpodzolen ontstaan meestal op locaties die later ontgonnen worden. Laarpodzolgronden ontstaan op landbouwgronden waar mest op wordt gebracht en een plaggendeek ontstaat.

De kleine rug ter hoogte van het Gooikerspark bestaat uit enkeerdgrond. Ook enkeerdgronden ontstaan op landbouwgronden waar mest wordt opgebracht, maar het plaggendeek van enkeerdgronden is dikker dan dat van laarpodzolgronden.



5.1.3 Conclusie

De aspecten grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie vormen geen belemmering voor onderhavig plan en worden hierdoor niet aangetast of bedreigd, aangezien onderhavig plan hoofdzakelijk een beheergericht karakter heeft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden vastgelegd.

5.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

5.2.1 Archeologie

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

Op de kleine dekzandrug ter hoogte van het Gooikerspark zijn in het verleden enkele archeologische waarnemingen gedaan. Zo werd hier in 1982 een neolithische bijl gevonden (project 1049) en werden in 1995 een vuursteenkling en een afslag uit het mesolithicum aangetroffen (project 160).

Middeleeuwen en nieuwe tijd

In 2009 werden in het Gooikerspark grondwerkzaamheden uitgevoerd. Tijdens deze werkzaamheden werd een archeologische waarneming gedaan. Hierbij werden greppels en kuilen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd waargenomen (project 359). Mogelijk horen deze sporen bij het historische erf Gooiker, eerste vermelding 1660, dat ter hoogte van de Ulebelt verwacht wordt. De sporen zullen dan niet direct tot het erf behoren, maar zullen bijvoorbeeld ontginningsgreppels of perceelsgreppels zijn die bij de landbouwgrond van het erf horen.

In het bestemmingsplangebied liggen naast Gooiker nog enkele historische boerderijen, die dateren van voor 1800. Ter hoogte van het Brandts Buyspark lag de boerderij Rouwmate - Maatman, eerste vermelding 1660. Langs de Cröddendijk, huisnummer 2, ligt de boerderij Klein Tesebelt - Stegeman, eerste vermelding 1793. Rond deze historische boerderijen is een bufferzone van 100 m aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Bij boerderijen met een vroegste datering van voor 1800 hebben deze bufferzones een middelhoge verwachting. Het is niet waarschijnlijk dat boerderijen met een latere datering oudere voorgangers hebben, daarom is bij boerderijen van na 1800 de verwachting in de bufferzone niet hoger dan in de omgeving. Dit geldt bijvoorbeeld voor boerderij de Stramp, eerste vermelding 1832, ter hoogte van Oerdijk 116 en boerderij Dijkzicht, eerste vermelding 1859, ter hoogte van Nieuwedijk 1.

Langs de rand van het bestemmingsplangebied ligt ook een aantal historische boerderijen, die buiten het bestemmingsplangebied verwacht worden, maar waarvan de buffer wel in het bestemmingsplangebied ligt. Hiervan hebben drie erven een eerste vermelding in 1399: Barink, ter hoogte van Colmschaterstraatweg 32; Klein Douwel, ter hoogte van Lijster 13 en Steinvorde-Kolkman, ter hoogte van Colmschaterstraatweg 68. Ter hoogte van Gravenweg 2 ligt het erf Grave, eerste vermelding 1601. Oudere voorgangers van deze boerderijen kunnen in het bestemmingsplangebied verwacht worden.



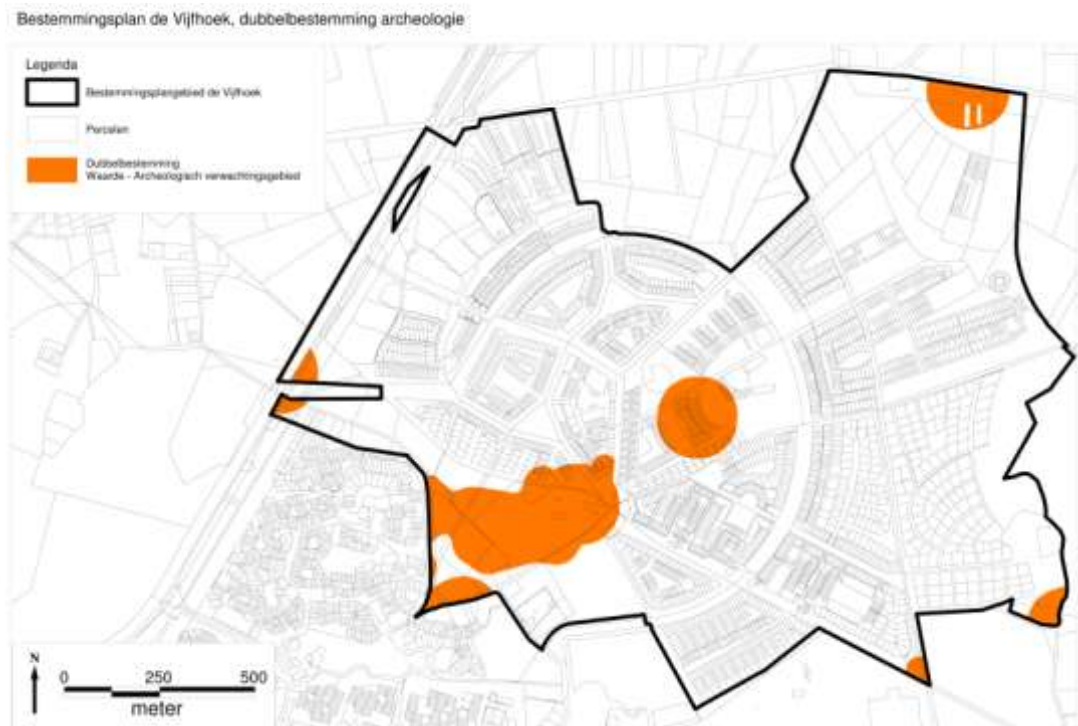
Verwachting, selectie

Het grootste deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. De kleine dekzandrug ter hoogte van het Gooikerspark heeft een middelhoge en hoge verwachting. Ter hoogte van Dudokstraat 1 ligt een klein kopje met een middelhoge en hoge verwachting. Daarnaast hebben de bufferzones van de hierboven genoemde boerderijen een middelhoge verwachting (zie afbeelding: archeologische verwachting en historische elementen).

Dubbelbestemmingen archeologie

Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

In de gebieden binnen het bestemmingsplangebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachting, kunnen resten uit alle perioden verwacht worden. Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming archeologisch verwachtingsgebied (zie afbeelding: dubbelbestemming archeologie). Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.



In de planregels is vastgelegd dat bij ingrepen met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch rapport kan worden verlangd. Hieronder zal worden uitgelegd waarom voor deze grenzen is gekozen.

De diepte van 50 cm is gekozen, omdat dit in de meeste gevallen de diepte van de bouwvoor is. In bouwvoor is de bodem volledig verstoord door grondbewerking.

In de Monumentenwet is een oppervlakte van 100 m² aangegeven als ondergrens. Bodemverstoringen die kleiner zijn dan deze oppervlakte worden uitgezonderd van archeologische verplichtingen. Gemeenten zijn vrij om deze ondergrens in verordeningen of bestemmingsplannen aan te passen. Voor het plangebied is deze 100 m² echter een redelijke grens. In een ontgraving met een oppervlakte kleiner dan 100 m² is de waarneembaarheid van archeologische sporen in de meeste gevallen niet duidelijk genoeg en zijn uit de waargenomen sporen lastig structuren aan te wijzen. Daardoor wegen de kosten van archeologisch onderzoek niet op tegen de informatie die uit de ontgraving te halen is. In ontgravingen vanaf 100 m² zijn sporen en structuren duidelijker waarneembaar en kan relatief meer informatie worden gedocumenteerd. Door de ondergrens op 100 m² te leggen, worden vooral kleine particuliere initiatieven ontzien.

In de meeste gevallen zal ook bij een oppervlakte van 100-200 m² geen archeologisch onderzoek worden gevraagd. Alleen wanneer de ingreep zal plaatsvinden in de buffer van een historische boerderij of in de directe omgeving van een archeologische vindplaats, zal enige vorm van archeologisch onderzoek worden gevraagd. Doordat het om een bekende vindplaats of historisch erf gaat, is de kans op het aantreffen van relevante sporen groter. Daarnaast geldt, dat wanneer steeds kleine uitbreidingen worden toegestaan, in de loop van de jaren het historische erf of de archeologische vindplaats steeds stukje voor stukje verstoord wordt, zonder dat hierbij archeologische resten gedocumenteerd zijn. Hierdoor zouden de vindplaats of de archeologische resten van het erf ongezien kunnen verdwijnen.

De informatiedichtheid en -waarde zijn ten opzichte van de kosten van een volledig archeologisch onderzoek te klein om voor oppervlakten van 100-200 m een volledig onderzoek te eisen. Daarom zal geen volledig archeologisch onderzoek worden opgezet, maar kan worden volstaan met een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd.

Wanneer een oppervlakte van 200 m² of meer zal worden verstoord zal in de meeste gevallen wel een volledig archeologisch onderzoek worden opgezet.

Geen dubbelbestemming archeologie

In de delen van het bestemmingsplangebied die een lage of een matige archeologische verwachting hebben, is de kans op het aantreffen van archeologische resten minder groot. Deze gebieden worden daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen met een archeologische dubbelbestemming.

5.2.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren zijn belangrijke aspecten van stad en landschap. Ze dragen bij aan de herkenbaarheid en de leesbaarheid van de omgeving, ze vormen oriëntatiepunten en ze dragen ertoe bij dat bewoners zich met hun omgeving kunnen identificeren. De ontstaansgeschiedenis van een plek wordt zichtbaar.

In het plangebied zijn nog een aantal woningen aanwezig van voor de aanleg van de Vijfhoek:

- Vincent van Goghstraat 75, een voormalige boerderij van ongeveer 1900.
- Cröddendijk 2, de boerderij Klein Tesebelt – Stegeman, eerste vermelding 1793.
- Oerdijk 116, de boerderij de Stramp, eerste vermelding 1832.
- De bebouwing aan de Colmschaterstraatweg 5, 5a en 40.

De woningen aan de Oerdijk 116 en Cröddendijk 2 zijn geïnventariseerd als karakteristiek. De Oerdijk 116 vanwege de relatie met het landschap, de erfstructuur, de streekeigen verschijningsvorm en herkenbaarheid. De Cröddendijk 2 vanwege de relatie met het landschap, de erfstructuur, de streekeigen verschijningsvorm, herkenbaarheid, mate van gaafheid en de architectuur- en cultuurhistorische waarde.

Met de realisering van de woonbebouwing van Spikvoorde is een deel van de waarde vanwege de relatie met het landschap van de woningen tenietgedaan. De bebouwing op de erven is desalniettemin cultuurhistorisch waardevol. De Oerdijk 116 en Cröddendijk 2 hebben daarom in het bestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek' gekregen.



Oerdijk 116

Croddendijk 2

Andere cultuurhistorisch waardevolle elementen die nog zichtbaar zijn in het plangebied zijn:

- De ondiepe sloot langs de Gooiermars richting Oerdijk en Zandwetering.
- De enk in het Gooikerspark.
- De voormalige landwegen met aaneengesloten boombeplanting, de Maatmansweg, de Gooikersdijk, de Vijfhoeksweg, de Colmschaterstraatweg en de Nieuwedijk.

Het behoud van deze elementen is in de planregeling van dit bestemmingsplan opgenomen. De ondiepe sloot heeft de bestemming 'Water' gekregen. Ter plaatse van de enk in het Gooikerspark is behoud van reliëf als doeleind in de bestemming opgenomen. De voormalige landwegen hebben een aanduiding 'karakteristiek' gekregen ter behoud van de loop en profilering van deze wegen.

5.2.3 *Rijks- en Gemeentelijke monumenten*

Er liggen geen monumenten of beschermde gezichten binnen de bestemmingsplangrenzen.

5.3 Milieuaspecten

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

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

5.3.1 *Bedrijven en milieuzonering*

De in het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot buurtverzorgende bedrijvigheid met de nadruk op detailhandel, aan huis gebonden kantoorfuncties, horeca en een aantal supermarkten. Op maatschappelijk/sociaal vlak zijn er binnen het plangebied een basisschool, peuterspeelzaal en kinderopvang aanwezig. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. De bedrijven zijn min of meer verspreid in de woonomgeving gelegen. Mogelijke overlast door bedrijven worden voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen vanuit de systematiek van de 'omgekeerde werking' de vergunde rechten van de al aanwezige bedrijven beschouwd moeten worden.

5.3.2 *Geluid*

Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingslocaties met een geluidsgevoelige bestemming opgenomen. Daarom is een akoestisch onderzoek en toetsing niet aan de orde.

Weg- en railverkeerslawaai

De Wet geluidhinder stelt dat, bij vaststelling van planologisch nieuwe situaties, de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen bij wegverkeerslawaai, bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Dit geldt voor de in de wet (artikel 74 Wet geluidhinder) aangewezen geluidzones rond wegen. 30 km/uur wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder.

De Vijfhoek maakt deel uit van het gebied waarvoor de Provincie een algemene ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB heeft verleend. Op grond van die algemene ontheffing geldt voor de Vijfhoek een maximale geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen vanwege wegverkeerslawaai van 53 dB.

Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB, binnen de aangewezen geluidzone. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, zal door een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van de bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

Conclusie

De geluidsnormen uit de Wet geluidhinder vormen geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

5.3.3 Bodem

Verdachte activiteiten

Op basis van historische gegevens is bekend dat er in het plangebied "Vijfhoek" vergunningen zijn verleend en verdachte locaties aanwezig zijn. In het plangebied bevinden zich gesaneerde en ongesaneerde tanks, met mogelijk een verontreiniging in de bodem. Daarnaast bevinden zich in het gebied een aantal dempingen en voormalige boerderijen (met erfverharding). Informatie over historische gegevens is te raadplegen via de milieuatlas van de gemeente Deventer.

Bodemonderzoeken

Verspreid over het hele plangebied zijn bodemonderzoeken en bodemsaneringswerkzaamheden uitgevoerd voor planontwikkeling, bouwvergunningen, grondtransacties, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Hierbij zijn, na uitvoering van saneringswerkzaamheden, in de grond en/of het grondwater lichte tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen, olie en/of PAK aangetoond. Deze verontreinigingen zijn naar verwachting het gevolg van historische activiteiten in het plangebied. Lokaal zijn verhoogde gehalten aan arseen aangetoond. De aangetoonde gehalten aan arseen in dit deel van Deventer hebben een natuurlijke oorsprong en worden niet beschouwd als een verontreiniging.

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het plangebied "Vijfhoek" vormen geen belemmering voor de huidige bestemming.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch onderzoek nodig. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 nodig. Uit het onderzoek blijkt of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn. Voorafgaand aan nieuwbouw kan het, in het kader van het Bouwbesluit, nodig zijn om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

5.3.4 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 ontwikkeling 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' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Toetsen van plannen

Gevolg van de invoering van deze wet is dat veel ruimtelijke plannen niet meer direct getoetst hoeven te worden aan de normen voor luchtkwaliteit. De argumentatie hiervoor is dat NIBM projecten in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het NSL richt zich op het halen van de grenswaarden voor NO₂ in 2015, en PM₁₀ in 2010. In betekende mate (IBM) projecten zijn expliciet in het NSL opgenomen.

Plangebied en de wegen

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een aantal drukke wegen, waaronder de Leonard Springerlaan, de Nico Bolkesteinlaan en de Weg door Zuid Salland (N348 richting Raalte).

Bestaande situaties

Binnen het plangebied zijn geen locaties waar op dit moment (peiljaar 2011) de normen voor de luchtkwaliteit worden overschreden. Ook in de toekomstige peiljaren (2015 en 2020) zijn geen overschrijdingen voorzien. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de normen voor de luchtkwaliteit.

5.3.5 Externe veiligheid

Risicobron nabij het plangebied

Binnen het plangebied liggen geen risicobronnen. Ten westen van het plangebied ligt de provinciale weg N348. Deze weg is in 2006 aangewezen als route gevaarlijke stoffen.

Daarnaast loopt nabij het Overijssels Kanaal een hogedrukaardgasbuisleiding. Het invloedsgedebied van die leiding reikt echter niet tot de woningen in het plangebied en wordt verder buiten beschouwing gelaten.

Regelgeving en toetsing van het plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

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

Verder kent de regelgeving op het gebied van externe veiligheidsrisico's de begrippen kwetsbare objecten, beperkt kwetsbare objecten, en geprojecteerd (beperkt) kwetsbare objecten.

Om de verblijfplaats van mensen te toetsen in relatie tot de normstelling worden bouwwerken, hierbij objecten genoemd, ingedeeld in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Grofweg komt het onderscheid erop neer dat in kwetsbare objecten doorgaans grotere aantallen mensen aanwezig zijn en / of met een lage zelfredzaamheid, zoals kinderen. In beperkt kwetsbare objecten zijn doorgaans minder mensen aanwezig en die mensen beschikken over een goede zelfredzaamheid. Kwetsbare objecten mogen niet binnen een 10-6 PR contour aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare objecten mogen dat wel. Het begrip geprojecteerd betekent in deze dat het bestemmingsplan de vestiging van het object toelaat. Het is dan nog niet fysiek gerealiseerd.

Bij de vaststelling van de route gevaarlijke stoffen zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico onderzocht. In het rapport "Risicoanalyse van het transport van gevaarlijke stoffen over de N348" van september 2005 zijn de resultaten van dit onderzoek verwoord. Uit die berekening blijkt dat het plaatsgebonden risico zeer laag is. Er is geen 10⁻⁶ PR contour aanwezig. Het berekende plaatsgebonden risico ligt nog een factor 100 onder deze wettelijke norm. Het groepsrisico wordt berekend op 0,1 maal de oriënterende waarde. Er wordt ruimschoots voldaan aan de normstelling op het gebied van externe veiligheid. Daarbij geldt nog op het wegvak ter hoogte van het plangebied een snelheidslimiet van 50 km per uur, wat de kansen op ongevallen met gevaarlijke stoffen verder verkleint.

De risicoberekeningen zijn destijds opgesteld in het kader van de verplaatsing van de route gevaarlijke stoffen naar de huidige locatie. Er is toen een gefundeerde aanname gedaan voor het aantal transporten van LPG tankauto's over die route van 525 per jaar. Nu de route in gebruik is zijn er inmiddels recente tellingen uit juli 2010 beschikbaar van de Dienst Verkeer en Scheepvaart van Rijkswaterstaat. Hieruit blijkt dat vanaf de Afslag Deventer Oost richting Raalte er 246 transporten met LPG tankauto's op jaarbasis worden geteld. Op basis van deze getallen is er geen aanleiding om de hoogte van de risico's opnieuw te berekenen.

Zelfredzaamheid

Binnen het invloedsgebied van de N348 bevinden zich uitsluitend woningen. Tussen de N348 en de woningen bevindt zich een geluidswal. De ontsluitingswegen van de woningen zijn allemaal van de risicobron af gericht. De wijk is tweezijdig ontsloten door de Leonard Springerlaan. Verder is er een meer fijnmaziger ontsluiting van fietspaden door het plangebied. Er kan ten allen tijde bij een calamiteit via meerdere wegen van de risicobron af gevlucht worden.

Sirenedekking

Tot op minimaal 1100 meter, gerekend vanaf de risicobronnen, beschikt het plangebied over sirenedekking.

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Het plangebied is vanuit diverse kanten goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Wat betreft de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een calamiteit op de N348 ter hoogte van het plangebied kan uit verschillende windrichtingen aangereden worden. Indien dit noodzakelijk is kan het weggedeelte via de Oerdijk of via de Nico Bolkesteinlaan aangereden worden. Daarnaast ligt parallel naast het weggedeelte de Kanaaldijk Oost die indien noodzakelijk gebuikt kan worden door hulpdiensten.

In het plangebied zijn voldoende brandkranen aanwezig. Het Overijssels Kanaal dat parallel aan het weggedeelte loopt, kan indien noodzakelijk dienen als (secundaire) bluswatervoorziening.

Verantwoording van het groepsrisico

Zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisico van de N348 zijn zeer laag. De wijk is binnen het invloedsgebied van de N348 zodanig ingericht dat altijd van de risicobron af gevlucht kan worden. De wijk is tweezijdig ontsloten wat bij verschillende windrichtingen een goede bereikbaarheid, maar ook goede ontvluchtingsmogelijkheden biedt. Ook de risicobron is vanuit verschillende richtingen en zelfs parallel aan de risicobron bereikbaar. Direct naast de risicobron biedt het Overijssels Kanaal voldoende bluswater. Voor wat betreft externe veiligheid is er sprake van een acceptabele situatie.

5.3.6 Ecologie

Algemeen

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

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat er op een aantal plaatsen in de Vijfhoek steenmarters voorkomen. Verder is de huismus aanwezig en bevinden zich een aantal kleine roekenkolonies aan de Vijfhoeksweg. Nesten van roeken en huismussen zijn jaarrond beschermd.

De belangrijkste groenstructuren in de Vijfhoek zijn de ecologische zone die het Overijssels Kanaal verbindt met de Gooiermars en de Bannink, het Gooikerspark en het natuurgebied Graveland. De groenstructuren in de wijk worden gebruikt door vogels en kleine zoogdieren. Er komen meer algemeen voorkomende vogelsoorten voor die te verwachten zijn in een woonwijk als de Vijfhoek (te denken valt aan Wilde eend, Koolmees, Pimpelmees, Zwarte Kraai), maar ook soorten als de scholekster, Kievit en de meerkoet. Mogelijk dienen de waterpartijen nog als leef- en voortplantingsgebied voor amfibieën en vissen. Gezien het stedelijke karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden verder beperkt zijn. Uitzondering hierop vormt het natuurgebied Graveland.

Natuurgebied Graveland

In 1999 is het natuurgebied aangelegd met als natuurdoeltypen: natte graslanden, riet, ruigtes, verlandingsvegetaties, soortenrijk grasland en heischraal grasland. In 2009 is er op verzoek van de gemeente Deventer door de KNNV een floristische inventarisatie uitgevoerd in het natuurgebied Graveland. Uit deze inventarisatie is gebleken dat de doelstellingen meer dan waar gemaakt zijn: er zijn 156 soorten planten aangetroffen waarvan 9 Rode Lijst soorten en vele specifieke en zeldzame soorten.

Onderzoek

Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen ten allen tijde getoetst te worden aan de Flora- en faunawet. Voorafgaande aan grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen dient dan ook een inventarisatie van beschermde dier- en plantsoorten plaats te vinden, om duidelijkheid te verkrijgen in het voorkomen van de beschermde soorten.

5.3.7 Hoogspanninglijnen

Door het plangebied loopt een hoogspanningslijn. Op 3 oktober 2005 heeft VROM schriftelijk de gemeenten geadviseerd over het te voeren beleid met betrekking tot gezondheidsrisico's afkomstig van hoogspanningslijnen. Het advies luidt om bij de vaststelling van bestemmingsplannen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (0 tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT). In het advies wordt door VROM met nieuwe situatie, i.r.t. verblijftijd en mate van blootstelling, bedoeld het oprichten van woningen, scholen, kinderdagverblijven e.d. In aanvullend VROM advies uit 2008 is een nadere toelichting gegeven op het aspect langdurig. Langdurig is gedurende minimaal 1 jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag.

Nieuwe ontwikkelingen

Er wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies. Indien zo'n ontwikkeling binnen de indicatieve zone volgens de netkaart van VROM (50m) ligt, zal de specifieke zone berekend moeten worden, waarmee bepaald wordt of kwetsbare bestemmingen binnen een magneetveld hoger dan 0,4 microtesla (μT) zijn gelegen.

5.3.8 Duurzaamheid

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

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheids denken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

Het thema duurzaamheid heeft met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Aangezien in het plangebied 'Vijfhoek' geen ontwikkelingen plaatsvinden, hoeft er in het bestemmingsplan geen extra aandacht aan duurzaamheid te worden besteed.

5.4 Leidingen en kabels

In het plangebied bevindt zich, parallel aan de N348, een hoogspanningslijn. Ter hoogte van de Leonard Springerlaan loopt, ondergronds, een hoofdwatertransportleiding. Tot slot loopt nabij het Overijssels Kanaal een ondergrondse hogedrukaardgasbuisleiding. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen zijn dubbelbestemmingen voor deze leidingen opgenomen.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Grondwater

De Vijfhoek kent een bijzondere waterhuishouding. In de Vijfhoek is gekozen voor een systeem van waterhuishouding waarmee de bestaande grondwaterstanden zo weinig mogelijk worden beïnvloed. De natuur in de omgeving van de Vijfhoek is sterk afhankelijk van hoge grondwaterstanden. Een belangrijke randvoorwaarde voor bebouwing in de Vijfhoek is dat er geen grondwaterstandverlaging mag plaatsvinden in natuurgebied 'Gooiermars' en 'De Bannink'. Via een dubbelbestemming 'Waarde - Natuur' zijn daarom voor een deel van het plangebied regels gesteld ter bescherming van de natuurwaarden en behoud van de grondwaterstanden.

Binnen het plangebied is de gemiddelde hoogste grondwaterstand van NAP+5,50 m. en is de gemiddelde laagste grondwaterstand van NAP+4,50 m.

5.5.3 Oppervlaktewater

In het plangebied 'Vijfhoek' komt relatief veel oppervlaktewater voor. De waterberging voor het totale plangebied wordt gevonden in alle aangelegde watergangen. In totaal is circa 6 ha. oppervlaktewater aangebracht, hetgeen voldoende is voor de gehele Vijfhoek. De meeste berging wordt gevonden in de watergangen in het Jeurlink

Het belangrijkste oppervlaktewater in Het Fetlaer is gelegen in de centraal gelegen natte ecologische zone. Via de natte ecologische zone wordt tevens de benodigde opslag en afvoer van water in de wijk verzorgd. De daar aanwezige watergang, de voormalige Douweler Leide, vormt de ecologische zone die rechtstreeks een verbinding heeft met Het Jeurlink.

In Steinvorde is ongeveer 1 hectare 'open water' gerealiseerd. Watergangen hebben een zo minimaal mogelijk 'nat profiel' gekregen, dat wil zeggen smalle, ondiepe sloten. De voor de berging van het overtollige regenwater benodigde ruimte kan worden gevonden in brede bermen. Ten behoeve van onderhoud is aan één zijde van de (hoofd)watergangen een onderhoudspad van circa drie meter vrijgehouden.

Het oppervlaktewater in Spikvoorde bestaat uit twee deelsystemen. Een stabiel deel dat met name zorg draagt voor de continue afwatering van de wijk een voortdurend zichtbaar is en een dynamisch deel dat via infiltratiekoffers en IT-riolen zorg draagt voor de piekberging van neerslag. De grootste watergang is gesitueerd in de centrale groenzone. Het oppervlaktewater in Spikvoorde wordt via de centrale groenzone en de watergang langs de Alphons Diepbrocklaan afgevoerd en vormt tevens een belangrijke ecologische verbinding met de rest van de Vijfhoek.

Op de afvoersloten, die zorgen voor de afvoer en berging van water, na komt er in Op Den Haar geen oppervlaktewater voor.

Het voornaamste oppervlaktewater in Graveland wordt gevormd door de randsloot die aan de oostkant is gerealiseerd tussen de bebouwing en het natuurgebied 'Graveland'. Ter behoud van de waterkwaliteit zijn er geen directe aansluitingen van de regenwaterriolen op de randsloot.

5.5.4 De Keur van de waterschap Groot Salland

Nu het beheer van het stedelijk water door het waterschap wordt overgenomen van de gemeente wordt ook de Keur van het waterschap op deze stedelijke watergangen van toepassing. Binnen het plangebied liggen diverse beschermingszones van hoofdwatgangen of watergangen. De functie van deze watergangen moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap Groot Salland. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

5.5.5 Hemelwater

Alle deelgebieden van de Vijfhoek vormen een waterhuishoudkundige eenheid. In alle watergangen in de Vijfhoek wordt het water afkomstig uit alle deelgebieden 'gebufferd'. Het water in de verschillende deelgebieden van de Vijfhoek heeft een vergelijkbare kwaliteit. Als water moet worden uitgeslagen, zal het water worden afgevoerd via de (centrale) ecologische zone ter hoogte van het waterschapsdepot aan het einde van de watergang in het Fetlaer via een onderleider onder het Overijssels kanaal naar de Douwelerleide. In gevallen van droogte zal relatief schoon water vanuit de ten oosten van de Vijfhoek gelegen gebieden (Gooiermars en De Bannink) worden ingelaten.

Voor een optimale beheersing van de grondwaterstanden en vooral om verdroging tegen te gaan, zijn de regenwaterafvoeren zo weinig mogelijk rechtstreeks aangesloten op de riolering. Hemelwater van lanen en daken wordt, via een systeem van molgoten, zandvangputten en wadi's, afgevoerd naar de sloten langs de lanen. Waar mogelijk vindt infiltratie direct in de bodem plaats (met name in groenzones). Voor alle afwaterende eenheden die niet rechtstreeks op het oppervlaktewater lozen geldt dat het infiltratiesysteem alleen overstort als de berging van het infiltratiesysteem volledig gevuld is.

In Spikvoorde is bijvoorbeeld IT-riolering (Infiltratie Transport riolering) aangelegd, waardoor het water zoveel mogelijk in het gebied geïnfilteerd wordt. De IT-riolering heeft bij hoge grondwaterstanden ook een afvoerfunctie, waardoor het grondwaterniveau stabiel gehouden kan worden.

In een klein gedeelte ter plaatse van de entree van Spikvoorde is een stukje verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Deze hoofdonthuizing loopt vanaf Steinvoorde naar de centrale groenzone in Spikvoorde. Aan de noordzijde van de weg loopt de hoofdwatloop waarmee overtollig water wordt afgevoerd. In verband met de waterkwaliteit is het niet wenselijk het verharde oppervlak van de hoofdonthuizing rechtstreeks te laten afvoeren naar oppervlaktewater. In verband hiermee is op dit tracé een stuk RWA-riolering (RegenWaterAfvoer) opgenomen dat aansluit op het bestaand verbeterd gescheiden stelsel van de Vijfhoek, dat in het oudste deel van de Vijfhoek ligt. Het hemelwater wordt deels door een gemaal en deels via overstorten afgevoerd. Het gemaal voert het water af naar de zuivering en de overstorten naar het oppervlaktewater.

5.5.6 Afvalwater

Vanwege de gevoeligheid van natuur en landschap (van o.a. de Gooiermars en landgoed De Bannink) voor veranderingen in de waterhuishouding mag het grondwaterniveau niet negatief beïnvloed worden. Dit wordt mede bereikt door de keuze van rioolstelsel.

In de Vijfhoek is deels een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij de wegen zijn voorzien van een dubbel rioolstelsel. Met dit stelsel wordt vervuiling van het oppervlaktewater tegengegaan. Het rioolstelsel in de wegen voert het afvalwater af naar het centrale rioolgemaal. Dit centrale rioolgemaal is gesitueerd nabij het kruispunt van de Leonard Springerlaan en de Vijfhoeksweg. In veel wegen liggen alleen vuilwaterriolen die het afvalwater afvoeren naar een aantal rioolgemaal. Deze gemalen voeren het afvalwater via een stelsel van gemalen en persleidingen af naar de zuivering.

5.5.7 Natte natuur

In en nabij de Vijfhoek komt kwelafhankelijke natuur voor. Kwel is over het algemeen een gunstige factor voor natuurontwikkeling omdat kwelwater meestal schoon is en omdat de meeste natuurontwikkeling gebaat is bij een relatief vochtige situatie.

Centraal door de Vijfhoek loopt een natte ecologische zone. Deze zone verbindt het gebied van het Overijssels Kanaal, Rielerenk en Douwelerkolk aan de westzijde met het gebied van de Gooiermars en De Bannink aan de oostzijde. Aan de zuidkant van de Vijfhoek ligt het Gooikerspark dat een (ecologische) verbinding vormt tussen de aan de westzijde gelegen Douwelerkolk en het landgoed Achterhoek aan de oostzijde. Kenmerkend voor de omgeving van het Gooikerspark is het optreden van kwel.

De Gooiermars is benoemd als kwaliteitswater. In de Gooiermars speelt kwel een belangrijke rol. Vanwege de regionale en lokale kwel en de geïsoleerde ligging biedt dit gebied bijzondere potenties voor kwelafhankelijke natuurtypen. De landgoederen zone ten noorden van Diepenveen heeft dezelfde status. De Zandwetering verbindt deze beide gebieden, waarbij de Gooiermars het brongebied van de Zandwetering vormt. Het tracé van de Zandwetering is meerdere malen verlegd. Recent is ten behoeve van de aanleg van Spikvoorde de loop van de Zandwetering verlegd om Spikvoorde heen. Bijkomend voordeel is dat door deze omlegging extra mogelijkheden voor vernatting van een deel van de Gooiermars zijn ontstaan.

Er is in principe geen verbinding tussen het stedelijk water van de Vijfhoek en het landelijk watersysteem van de Zandwetering. Op deze wijze kunnen de ecologische potenties van het schone kwelwater zo goed mogelijk tot ontwikkeling komen. Wel wordt de afvoer karakteristiek van de Zandwetering enigszins beïnvloed door een toename van grondwateraanvoer. De infiltratievoorziening in de Vijfhoek is zodanig overgedimensioneerd dat er geen overstort plaats zal vinden. In de praktijk is wel een overstort aangebracht om noodsituaties te voorkomen.

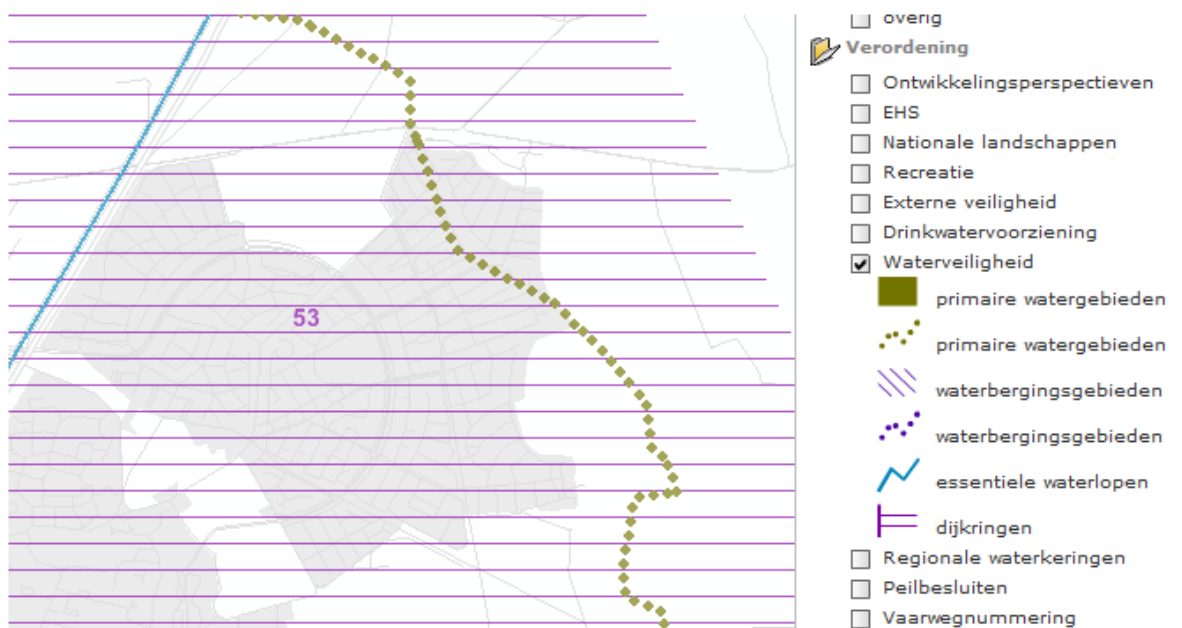
5.5.8 Waterveiligheid

Binnen het plangebied komen geen primaire waterkeringen, primaire watergebieden en/of waterbergingsgebieden voor.

Langs het Overijssels Kanaal bevindt zich een regionale waterkering, deze valt onder de legger/keur van het Waterschap. Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewater en waterkeringen (dijken), zoals het aanleggen van een dam met duiker en het leggen van kabels door de waterkering (dijk) dient men een vergunning in het kader van de Waterwet aan te vragen bij het Waterschap. Het bestemmingsplan stelt daarom geen eigen beperkende/beschermende regels ten aanzien van de waterkering.

Het Overijssels Kanaal is in de omgevingsverordening aangewezen als een essentiële watergang. Binnen een zone van 100 meter aan weerszijden van een essentiële watergang dient bij nieuwbouw of bij uitbreiding van bestaande bebouwing rekening te worden gehouden met de huidige en toekomstige functie van waterafvoer en waterberging. Deze strook wordt gevrijwaard van nieuwe ontwikkelingen die de functie van deze waterlopen belemmeren of toekomstige vergroting voor afvoer of berging onmogelijk maken. Dit bestemmingsplan omvat geen nieuwe ontwikkelingen. Ook omvat het bestemmingsplan binnen de zone van 100 meter vanuit het Overijssels Kanaal geen uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de voorwaarden van de omgevingsverordening.

De Zandwetering, die oorspronkelijk door het plangebied van de Vijfhoek liep, is aangewezen als primair watergebied. Met de aanleg van de woonbuurt Spikvoorde is de loop van de Zandwetering verlegd. De Zandwetering loopt nu geheel buiten het plangebied ten noorden en oosten om de wijk de Vijfhoek heen het natuurgebied de Gooiermars in.



Afbeelding: uitsnede uit provinciale omgevingsverordening (met daarop nog de oude loop van de Zandwetering).

5.5.9 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. 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 overstromingsrisicoparaagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

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

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

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

5.5.10 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Het waterschap Groot Salland is in dit geval de relevante waterbeheerder. Met het betreffende waterschap is overleg gevoerd tijdens de voorbereiding op dit bestemmingsplan. De digitale watertoets is doorlopen en er heeft zoals artikel 3.1.1. van de Bro voorschrijft, vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. Dit vooroverleg heeft geleid tot een kleine aanpassing in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Voor het verslag en de aanpassingen wordt verwezen naar paragraaf 7.4.3

5.6 Verkeer en parkeren

Gemotoriseerd verkeer

De woongebieden (Op den Haar, Graveland, Spikvoorde, Steinvooorde, Het Fetlaer en Het Jeurlink) zijn ingericht als erftoegangsweg (30 km-gebied). Deze gebieden sluiten via de Leonard Springerlaan aan op de N348 en Oostriklaan, vanaf waar de overige hoofdwegenstructuur van Deventer te bereiken is. Dit zijn allemaal gebiedsontsluitingswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur. De wegen voorzien in een goede ontsluiting van de wijken richting het centrum, de A1 en de rest van de stad. Auto's, bussen en vrachtverkeer kunnen alleen via de Leonard Springerlaan (2 richtingen) de wijk verlaten.

Fietsverkeer

De wijk de Vijfhoek heeft vele mogelijkheden voor fietsers. Vanuit de wijk loopt een sterroute, die via de fietsbrug en een fietstunnel een non-stop fietsverbinding verzorgt voor fietsers van en naar het centrum. Daarnaast zijn er allerlei doorsteekjes om de wijk te bereiken. De wijk is zo ingericht dat fietsverbindingen relatief kort zijn. Ten zuiden van de wijk ligt tevens een sterroute, de route Holten-Deventer.

Openbaar vervoer

Ten zuiden van de wijk bevindt zich het station Deventer-Colmschate, waar elk half uur een sprinter rijdt richting Apeldoorn (via Deventer), alsmede een sprinter richting Enschede. Daarnaast lopen er door het gebied 2 buslijnen, lijn 1 en lijn 5, welke het plangebied elk kwartier voorzien van verbindingen met het station.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt ook nog lijn 4, dit is de buurtbus richting Lettele en Okkenbroek. Hoewel niet primair bedoeld voor de bewoners uit de Vijfhoek, kunnen zij wel gebruik maken van deze voorziening.

Parkeren

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

Verder geldt voor de Vijfhoek dat in het gehele gebied afwisselend geparkeerd kan worden in parkeergarages, op parkeerterreinen, in parkeerhavens, of waar mogelijk op de rijbaan.

5.7 Sociale veiligheid

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

Plangebied

In het plangebied 'Vijfhoek' is met al deze punten voldoende rekening gehouden. Bij het opstellen en uitwerken van de stedenbouwkundige plannen voor de verschillende buurten zijn deze punten meegenomen. Woningoriëntatie, woningplattegronden en gevelopbouw zijn hierop afgestemd.

Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 6.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 6.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

6.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

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

Standaardisering

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

6.3 Planopzet

6.3.1 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 en procedureregels.

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

6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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. Hoofdregeel 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 1.19 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 bouwvergunningaanvraag 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 bouwvergunningvrije 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 bouwvergunningaanvragen.

Woning

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

6.3.3 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 Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gesitueerd. Bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte voor nutsvoorzieningen is 4 meter.

Bestemming Artikel 4 Centrum

De bestemming Centrum staat verschillende centrumvoorzieningen, zoals detailhandel en bijbehorende en/of aanverwante dienstverlening en horeca in categorie 2b, 3a en 3b, toe. Daarnaast zijn binnen de bestemming ook maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan.

Gebouwen moeten binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. De maatvoering van gebouwen dient te voldoen aan de eisen die op de verbeelding zijn weergegeven.

Bestemming Artikel 5 Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd zijn naast wonen ook maatschappelijke functies en sport toegestaan. Horecafuncties in de categorieën 2b, 3a en 3b zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

Gebouwen moeten binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. De maatvoering van gebouwen dient te voldoen aan de eisen die op de verbeelding zijn weergegeven.

Bestemming Artikel 6 Gemengd - Milieucentrum

Het milieucentrum de Ulebelt heeft vanwege de bijzondere combinatie van functies een eigen bestemming op maat gekregen. Binnen de bestemming Gemengd - Milieucentrum zijn onder andere een milieueducatief centrum, een kinderboerderij, kinderopvang, speelvoorzieningen en ondergeschikte vormen van detailhandel en horeca toegestaan.

Gebouwen moeten binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. De maatvoering van gebouwen dient te voldoen aan de eisen die op de verbeelding zijn weergegeven.

Bestemming Artikel 7 Groen

Binnen deze bestemming zijn, behalve groenvoorzieningen, onder andere ook speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m².

Ter behoud van de verschillende landschapswaarden in het Gooikerspark, zijn gebiedsaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van deze gebiedsaanduidingen geldt een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten. Ook is de bouw van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen in een deel van het Gooikerspark uitgesloten.

Via een omgevingsvergunning, met 1^e graads afwijking, kan worden toegestaan dat ondergeschikte gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes en ondergeschikte gebouwen ten behoeve van beheer in het Gooikerspark worden gebouwd. Tenslotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt niet in de deelgebieden 'Waterland' en 'Hoogland'.

Bestemming Artikel 8 Natuur

De bestemming Natuur regelt het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden die in het plangebied voorkomen. Binnen deze bestemming mogen geen paden aangelegd worden. Ook zijn geen gebouwen toegestaan. Werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (ook wel: aanlegactiviteiten) mogen niet zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd, daarbij is de ecologische toetsing van een aanvraag van belang.

Een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten is alleen mogelijk als door het betreffende werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige en ecologische belangen van het aanliggende natuurgebied Gooiermars niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. De natuurbeherende instantie kan, ten behoeve van de toetsing van de aanvraag, om advies worden gevraagd.

Bestemming Artikel 9 Sport

Binnen de bestemming Sport zijn uitsluitend tennisbanen en een sportkantine toegestaan. Gebouwen moeten binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. De maatvoering van gebouwen dient te voldoen aan de eisen die op de verbeelding zijn weergegeven.

Via een afwijking is het mogelijk om kinderopvang en praktijkruimten (bijv. fysiotherapeut) toe te staan.

Bestemming Artikel 10 Verkeer en bestemming Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen doorgaande c.q. ontsluitende wegen en woonstraten. De eerste categorie kent de bestemming Verkeer en de tweede categorie de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

Binnen de bestemming Verkeer vallen naast de hoofdwegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water.

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water.

Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. Tevens is via een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje, abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Bestemming Artikel 12 Water

Binnen de bestemming Water zijn, behalve waterafvoer, waterberging en oeverstroken, ook rioelgemalen, bruggen, dammen, duikers etc. toegestaan.

Bestemming Artikel 13 Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn grondgebonden woningen toegestaan.

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

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

Bestemming Artikel 14 Wonen - Gestapeld

De in het plangebied voorkomende woningen die in meerdere lagen zijn gebouwd, zijn bestemd als Wonen - Gestapeld. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woongebouwen. Een woongebouw is een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. De maatvoering van een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die op de verbeelding zijn weergegeven.

Ook binnen deze bestemming is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan en is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning (zie de bestemming Wonen).

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' is op de begane grond tevens kinderopvang toegestaan.

Bestemming 15 Wonen - Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is toegekend aan de vier binnen het plangebied gelegen woonwagenlocaties. Op de verbeelding is aangegeven dat het aantal woonwagenstandplaatsen per woonwagenlocatie maximaal 6 mag bedragen. Nog niet alle vier de woonwagenlocaties zijn momenteel ingevuld.

Mocht blijken dat er in de toekomst geen behoefte meer is aan deze woonwagenstandplaatsen dan is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders de bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats kunnen wijzigen in Wonen.

Dubbelstemmingen

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.

In dit bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

Artikel 16 Leiding - Gas;

De hoofdtransportgasleiding met de daarbij behorende bebouwingsvrije/risico- zones heeft deze dubbelbestemmingen gekregen. Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Door de regel dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kan controle worden uitgeoefend op met name grondroeringen (bijv. graafactiviteiten in het kader van bouw- en andere activiteiten).

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding;

De hoogspanningslijn met de daarbij behorende bebouwingsvrije/risico- zones heeft de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding gekregen. Het oprichten van hoogspanningsmasten is binnen deze bestemming mogelijk. Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Door de regel dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kan controle worden uitgeoefend op met name grondroeringen (bijv. graafactiviteiten in het kader van bouw- en andere activiteiten).

Artikel 18 Leiding - Water;

De in het plangebied aanwezige hoofdwatertransportleidingen worden in de regels beschermd middels een dubbelbestemming waarin is geregeld dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Deze verplichting moet de leidingen beschermen tegen werken en werkzaamheden die de leidingen zouden kunnen beschadigen.

Artikel 19 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied;

Zoals reeds in paragraaf 5.2.1 van deze toelichting is opgemerkt, hebben enkele delen van het plangebied een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van deze archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied opgenomen.

In deze bestemming worden regels gesteld, gericht op het beschermen van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning ziet op een bouwproject met een omvang van 100 m² en ten behoeve van het bouwproject graafwerkzaamheden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, moeten worden verricht, dan kunnen burgemeester en wethouders voordat zij een omgevingsvergunning verlenen, de aanvrager bij zijn aanvraag om omgevingsvergunning verplichten om een rapport te overleggen. In de rapportage moeten de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, zijn vastgelegd. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden.

Het archeologie beleid van de gemeente Deventer is er opgebaseerd dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor locaties met een dubbelbestemming archeologie door de gemeente Deventer kosteloos een archeologisch advies wordt opgesteld. Dit advies dient als rapport.

Het advies wordt opgesteld als een bureaustudie. In deze bureaustudie wordt de archeologische verwachting van de locatie in detail bekeken. Op basis van historische bronnen en eerder archeologisch onderzoek wordt beschreven welke resten op de locatie worden verwacht, dit is de gespecificeerde verwachting van de locatie. Daarna wordt gekeken

of op de locatie in het verleden al diep gebouwd of gegraven is, waardoor het archeologisch bodemarchief verstoord is. In de bureaustudie wordt verder uitgewerkt in hoeverre de nieuwe plannen het bodemarchief zullen verstoren. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. In de bureaustudie wordt uitgewerkt welke voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden. Daarnaast kan de verplichting om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Ter voorkoming van de aantasting van waardevolle informatie in de bodem, is een verplichting opgenomen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden die een verstorend effect op de archeologische waarden kunnen hebben. Aan deze omgevingsvergunning kunnen dezelfde verplichtingen worden verbonden als de verplichtingen die aan een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk kunnen worden verbonden en hiervoor beschreven zijn.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een archeologische rapportage of omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Artikel 20 Waarde - Natuur.

De natuurlijke waarden in het gebied Gooiersmars hangen zeer nauw samen met de kwaliteit en de hoogte van het grondwater. Ondanks de realisering van een bufferzone is het gewenst dat maatregelen in de wijk Graveland, die mogelijk van invloed zouden kunnen zijn op de kwaliteit of de stand van het grondwater in de de Gooiersmars, nader worden beoordeeld op hun aanvaardbaarheid. Hiertoe is de dubbelbestemming Waarde - Natuur opgenomen. Hierin is een regeling opgenomen om het bouwen op een te grote diepte tegen te gaan, dan wel nader te kunnen beoordelen en tevens geldt een vergunningsplicht voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden.

6.3.4 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 21: 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.

Artikel 22: Algemene bouwregels

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

Artikel 23: 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.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Artikel 24: Algemene afwijkingsregels

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

Tevens geldt een algemene afwijkingsregeling ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid. Deze regeling geldt in de zone langs de Leonard Springerlaan die is aangeduid met 'Wro-zone - ontheffingsgebied 1'.

Artikel 25: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

6.3.5 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 26: 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 27: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

6.4 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.

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 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 § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

7.2 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 1500 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. Inmiddels is een ministeriele regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan voor de reeds aanwezige functies. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan en blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan Vijfhoek geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid en verplicht is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

7.3 Resultaten inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2011 het voorontwerpbestemmingsplan "Vijfhoek" vastgesteld.

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Vijfhoek" van 8 december 2011 tot en met 18 januari 2012 voor iedereen ter inzage gelegen bij Publiekszaken, Leeuwenbrug 81 te Deventer, bij het Gemeentelijk informatiecentrum in de Openbare Bibliotheek, Brink 70 en in de Wijkbibliotheek, Flora 259 te Colmschate. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Op 21 december 2011 heeft tevens een inloopavond plaatsgevonden.

Er zijn in totaal 11 inspraakreacties ingediend.

Op grond van artikel 5 van de Inspraakverordening moet ter afronding van een inspraak een eindverslag gemaakt worden. Dit eindverslag bevat in elk geval:

- een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure;
- een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- een reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

7.3.1 Inspreker 1

Inspreker geeft aan dat al in 2002 in Jeurlink Zuid een ondergronds afvalstelsel zou worden aangelegd. Tot op heden is dat nog niet gerealiseerd. In dit bestemmingsplan staat ook niets vermeld over het realiseren van een ondergrondsafvalstelsel.

Beantwoording

Eind jaren negentig werd als uitgangspunt gehanteerd dat voor laagbouw de ondergrondse inzameling van huishoudelijk restafval en de bovengrondse GFT-inzameling via verzamelcontainers een goede oplossing was. Dit als alternatief voor de afvalinzameling via minicontainers. In de oorspronkelijke plannen voor de Vijfhoek werd ook uitgegaan van deze wijze van afvalinzameling. Deze wijze van afvalinzameling bleek echter niet goed te werken, er werd weinig gebruik van gemaakt en het GFT-afval was vaak vervuild. Ook was het een relatief duur systeem. Eind 2003 is bij het vaststellen van het afvalbeleid daarom besloten dat de huisvuilinzameling bij laagbouw woningen via minicontainers van 140 liter plaatsvindt. Dit is ook verwoord in het Afvalplan Deventer 2003-2008. In het Jeurlink Zuid wordt gezien dit vastgestelde beleid dan ook geen ondergronds afvalstelsel meer aangelegd.

Dat er in het voorliggende bestemmingsplan niet over wordt gesproken komt omdat het realiseren van bijvoorbeeld een ondergronds afvalstelsel niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld. Een bestemmingsplan geeft regels over wat wel en niet in toegestaan op een bepaald perceel. Een bestemmingplan bevat geen uitvoeringsregels. Het bestemmingsplan is geen uitvoeringsplan, waarin wordt vastgelegd wat wordt gebouwd of aangelegd. Het plan stelt alleen regels waar men zich aan moet houden op het moment dat men iets wil bouwen of aanleggen.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.2 **Inspreker 2**

Inspreker kan zich vinden in de natuurbestemming zoals deze is toegekend aan het bosje op de hoek Jan van Logterenlaan - Rombout Verhulstlaan. Toch wil inspreker een opmerking maken. Aan de westzijde langs het fiets/voetpad wordt het bosje nogal eens betreden door kinderen. Inspreker wil weten of het mogelijk is die toegang op een of andere manier af te scherpen.

Beantwoording

De afschermen van het bosje om betreding te voorkomen kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid bijvoorbeeld een hekwerk met een hoogte van 2 meter te plaatsen. De gemeente is echter van mening dat het plaatsen van een hoog hekwerk geen wenselijke oplossing is. Het plaatsen van een hoog hekwerk tast de natuurlijke uitstraling van het bosje aan. Dichte begroeiing en een draadhekwerk ontmoedigen betreding van het bosje, maar het volledig afschermen om betreding te voorkomen is niet mogelijk en ook vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.3 **Inspreker 3**

Inspreker pleit ervoor om een voet- / fietspad tussen de wijk Spikvoorde en de Spikvoorderweg mogelijk te maken en deze verbinding ook daadwerkelijk te realiseren.

Beantwoording

De gemeente Deventer is momenteel aan het onderzoeken of de aanleg van een wandelpad, die de wijk Spikvoorde verbind met de Spikvoorderweg gelegen in de Gooiermars, mogelijk is. Met de grondeigenaren en de bewoners zal ter zijner tijd worden gesproken over de aanleg van dit wandelpad. De daadwerkelijk aanleg van een voet- / fietspad kan niet middels dit bestemmingsplan worden afgedwongen. Op grond van het bestemmingsplan is het wel mogelijk een voet- of fietspad in de wijk Spikvoorde aan te leggen en deze te verbinden met de Spikvoorderweg. In de bestemming 'Groen' is het toegestaan voet- en fietspaden aan te leggen. De wijk Spikvoorde kent langs het grootste gedeelte van de grens met de Gooiermars een groenbestemming. Binnen de bestemming 'Water' zijn bruggen en duikers toegestaan. Een verbinding met de overzijde is bestemmingsplantechnisch dan ook mogelijk.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.4 **Inspreker 4**

1. Inspreker vraagt zich af of het juist is dat de woonfunctie op het perceel naast het perceel Ab Hakeboomstraat 13 is vervallen. Indien er geen woning meer wordt gerealiseerd op het perceel is inspreker benieuwd wat de verdere plannen zijn met het perceel.
2. Daarnaast wil inspreker graag weten of er nog een extra ontsluiting voor fietsers komt tussen de Alexander Roosdorpstraat en de Nieuwedijk.

Beantwoording

1. *Het perceel naast het perceel Ab Hakeboomstraat 13 betreft wel degelijk een bouwkaavel. In het (ontwerp)bestemmingsplan is de kavel dan ook alsnog van een bouwvlak voorzien, zodat er ter plaatse een woning kan worden gebouwd. Dit is conform het geldende bestemmingsplan.*

2. *Het aanleggen en realiseren van ontsluitingen voor fietsers kan niet door middel van dit bestemmingsplan worden afgedwongen. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van een extra verbinding tussen de Alexander Roosdorpstraat en de Nieuwedijk wel mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' is het mogelijk voet- en fietspaden aan te leggen. Momenteel zijn er geen concrete plannen voor een extra ontsluiting. Er is al een verbinding met de Nieuwe Dijk gerealiseerd op de hoek van de Ab Hakeboomstraat en de Alexander Roosdorpstraat.*

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. Op het perceel naast het perceel Ab Hakeboomstraat 13 is een bouwvlak en zone bijgebouwen toegevoegd, zodat de oprichting van een vrijstaande woning op dit perceel mogelijk is.

7.3.5 *Inspreker 5*

1. *Inspreker wil weten waarom na reconstructie de doorgang voor auto's van de Caspar Philipsstraat naar de Jan van Deutecumlaan is afgesloten. Dit lijdt namelijk tot extra overlast en onveiligheid langs de huizen van de Caspar Philipsstraat en de parallelweg van de Jan van Deutecumlaan. Inspreker verzoekt daarom de doorgang voor auto's te herstellen.*
2. *Tevens verzoek inspreker een fatsoenlijk wandelpad naar het bestaande pad in het buitengebied aan te leggen. Het bruggetje dat Spikvoorde verbindt met het in het buitengebied legende pad is afgesloten.*

Beantwoording

1. *De openbare ruimte in de wijk Spikvoorde is nog niet overal ingericht conform de definitieve inrichtingsplannen. Op enkele plekken liggen nog bouwwegen en andere tijdelijk voorzieningen. Bij de Caspar Philipsstraat zijn deze tijdelijke voorzieningen inmiddels opgeheven. In het definitieve ontwerp is de ontsluiting van dit deel van de wijk via de Albert Hahnstraat. De ontsluiting aan de noordzijde vanaf de Caspar Philipsstraat naar de Jan van Deutecumlaan is slechts bedoeld voor fietsers en voetgangers. Deze verbinding is bedoeld voor schoolgaande kinderen, zodat zij een korte en veilige verbinding naar school hebben. Deze verbinding zal dan ook niet (opnieuw) worden opengesteld voor auto's. Dit is in verband met de verkeersveiligheid ter plaatse van deze aansluiting niet wenselijk. In het bestemmingsplan kan dit ook verder niet worden geregeld of afgedwongen.*
2. *De gemeente Deventer is momenteel aan het onderzoeken of de aanleg van een wandelpad, die de wijk Spikvoorde verbindt met de Spikvoorderweg gelegen in de Gooiermars, mogelijk is. Met de grondeigenaren en de bewoners zal te zijner tijd worden gesproken over de aanleg van dit wandelpad. De daadwerkelijk aanleg van een voet- / fietspad kan niet middels dit bestemmingsplan worden afgedwongen. Op grond van het bestemmingsplan is het wel mogelijk een voet- of fietspad in de wijk Spikvoorde aan te leggen en deze te verbinden met de Spikvoorderweg. In de bestemming 'Groen' is het toegestaan voet- en fietspaden aan te leggen. De wijk Spikvoorde heeft langs het grootste gedeelte van de grens met de Gooiermars een groenbestemming. Binnen de bestemming 'Water' zijn bruggen en duikers toegestaan. Een verbinding met de overzijde is bestemmingsplantechnisch dan ook mogelijk.*

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.6 *Inspreker 6*

Inspreker verzoekt het bouwvlak van de woningen J.B. Jongkindstraat 3 en 5 en Jozef Israelstraat 4 en 6 met 1 meter te verlengen, conform de kadastrale onderlegger. De woningen zijn gebouwd met verlengde woonkamer. Deze verlenging behoort volgens de inspreker tot het hoofdgebouw en zou om die reden ook in het bouwvlak moeten worden opgenomen.

Beantwoording

Op grond van artikel 13 'Wonen' mogen hoofdgebouwen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Op grond van artikel 1 is een uitbouw een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte aan een hoofdgebouw is gebouwd, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

De uitbouw aan de woning, zoals bij oprichting van de woning is gerealiseerd, is uitgaande van deze definitie bepalingen aan te merken als een uitbouw. Vergroting van het bouwvlak is niet noodzakelijk.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.7 *Inspreker 7 en 8*

Insprekers vragen of er ook plek is voor kinderopvang binnen het plangebied. Ze zijn al enkele jaren opzoek naar een locatie voor een kinderopvangcentrum.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Vijfhoek laat op verschillende plekken in de wijk kinderopvang toe. In de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd', 'Gemengd-Milieucentrum' en 'Sport' is kinderopvang toegestaan. Ook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' is kinderopvang toegestaan. De panden met deze bestemmingen zijn bestaande panden in de wijk. Of in deze panden (bedrijfs)-ruimte te koop of te huur is, is ons onbekend. Insprekers zullen dat zelf moeten nagaan.

Aangezien het bestemmingsplan Vijfhoek een actualiseringsplan is, zijn er geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Ten opzichte van de bestaande bestemmingsplannen zijn dan ook geen nieuwe panden of bouwkvavels van een bestemming voorzien die kinderopvang toestaat.

Binnen de woonbestemming is wel kleinschalige kinderopvang toegestaan als beroep- of bedrijf aan huis. Deze opvang is dan beperkt tot maximaal 6 kinderen en dient door de bewoner van de woning te worden uitgeoefend. Deze opvang is nog te vergelijken met een 'normale' gezinssituatie en om die reden binnen de woonbestemming toegestaan.

Grootschaligere vormen van kinderopvang kunnen niet zonder meer binnen de woonbestemming worden toegelaten. Of het mogelijk is om middels een planologische afwijking een kinderopvangcentrum in de Vijfhoek te realiseren moet per situatie worden afgewogen. De mogelijk geluidsoverlast die een kindercentrum veroorzaakt zal daarbij een belangrijke rol spelen. Op grond van de VNG richtlijnen moet de afstand tussen de perceelgrens van het kindercentrum en de gevel van de dichtstbijzijnde woning minimaal 30 meter bedragen. Een kindercentrum is daarmee een categorie 2 bedrijf. Indien die afstand minder is, dient middels akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat van deze woning niet onevenredig wordt aangetast door de vestiging van het kindercentrum.

In de 'ontheffingszone' langs de Leonard Springerlaan is de vestiging van kleinschalige bedrijven en kantoorvestigingen in milieucategorie 1 onder voorwaarden mogelijk. Een kindercentrum is op grond van de VNG richtlijnen een categorie 2 bedrijf. Vestiging is dan ook niet mogelijk. In de notitie 'Ruimtelijke kaders bij vestiging kindercentra', door de raad vastgesteld op 9 november 2011 is vastgelegd dat een kindercentrum met 12 of minder kinderen wordt gezien als een categorie 1 bedrijf. Vestiging van een dergelijk kindercentrum zou onder de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden binnen deze 'ontheffingszone' wel mogelijk zijn. Een van die voorwaarden is dat het bedrijf qua aard, milieubelasting en uitstraling past in de woonomgeving. Ten aanzien van kinderopvang geldt dat met name de geluidsoverlast die een kindercentrum veroorzaakt vestiging in deze zone met een hoge dichtheid - het zijn voornamelijk geschakelde rijwoningen - bemoeilijkt. Voor iedere specifieke situatie moet middels akoestisch onderzoek dan ook worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.8 Inspreker 9

1. Inspreker vindt 'standplaatsen en warenmarkten' geen functies die in een bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' gebruikelijk zijn en zeker niet voor heel de wijk. Inspreker vindt het niet wenselijk dat op ieder veldje en gebiedje met de bestemming 'Groen' warenmarkten gehouden zouden kunnen worden en standplaatsen kunnen komen. Voorstel van de inspreker is dit onderdeel helemaal uit de bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' te schrappen of daar waar warenmarkten en standplaatsen feitelijk voorkomen deze met een aanduiding op de plankaart te zetten en in de regels te bepalen dat deze functies uitsluitend ter plaatse van de aanduiding zijn toegestaan.
2. Inspreker geeft aan dat aan de voorzijde van de vrijstaande leisteen woningen aan de Claes-Jansz Visscherstraat en de Hendrick Goltziusstraat haaks op de woningen een muur staat. Deze muur is ruim 2 meter hoog en staat op het deel van het bestemmingsvlak waar geen bouwvlak of aanduiding bijgebouwen geldt. Er mag dus geen bouwwerk, geen gebouwszijnde van 2 meter hoog gebouwd worden. Daarmee komen deze muren onder het overgangsrecht te vallen en dat lijkt niet de bedoeling.
3. Inspreker merkt op dat de uitbouwen aan de voorzijde van de vrijstaande leisteen woningen aan de Claes-Jansz Visscherstraat en de Hendrick Goltziusstraat de aanduiding bijgebouwen hebben gekregen. Wanneer het niet de bedoeling is dat dat deel over de volle hoogte van de woning kan worden vergroot is dat een verdedigbare keuze. Deze keuze is echter geen logische voorzetting van de regeling van het nu nog geldende uitwerkingsplan 'de Vijfhoek Noord-Oost 1997, uitwerking Spikvoorde 2004'. Daarin is namelijk in artikel 4 lid 4.3. onder i bepaald dat 'de voor-, achter- en zijgevels zoals deze bij de realisatie van de hoofdgebouwen ontstaan, bij latere uitbreidingen aangemerkt worden als bebouwingslijnen, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Uitbreidingen zijn nog uitsluitend toegestaan in de vorm van aan- en uitbouwen als aangegeven onder k tot n.' De uitbouwen waar inspreker het over heeft zijn bij de bouw gerealiseerd en worden dus op grond van het uitwerkingsplan als onderdeel van het hoofdgebouw gerekend. Volgens de inspreker hoort daarbij ook het recht dit bouwdeel verticaal uit te breiden tot de maximaal toegelaten bouwhoogte van 10 meter.
4. Inspreker merkt op dat het kenmerkend voor de twee-onder-een-kapwoningen met gele accenten aan de Claes-Jansz Visscherstraat even zijde en de Romeyn de Hooghestraat is dat de aaneengebouwde woningen ten opzichte van elkaar verspringen: de ene woning ligt dicht bij het openbare gebied dan de andere. Daarbij is ook nog een spiegeleffect toegepast. Deze verspring is in het voorontwerp verloren gegaan door de voorste grens van het bouwvlak te leggen op de voorgevel van de woning die het verst naar voren steekt.

5. Inspreker merkt op dat niet alle in het plangebied aanwezige vrijstaande woningen de aanduiding 'vrijstaand' hebben gekregen. Bij de woningen Claes-Jansz Visscherstraat 18 en 28 ontbreekt deze bouwaanduiding. Indien gekozen wordt alle vrijstaande woningen een bouwaanduiding te geven, dan dient daarvoor ook een regeling in de regels te komen.
6. Inspreker merkt op dat op grond van de bouwregels bijna overal in Spikvoorde platte daken zijn toegestaan. Dit staat volgens inspreker in groot contrast met het uitwerkingsplan voor Spikvoorde waarin in de bouwregels en in de beschrijving in hoofdlijnen kappen worden voorgeschreven. De afwisselende en bijzondere kapvormen waren in het stedenbouwkundigplan een belangrijk uitgangspunt en zijn ook goed zichtbaar in de gerealiseerde wijk. Door nagenoeg overal een platte afdekking van 10 meter toe te staan kan dat beeld verloren gaan.
7. Inspreker geeft aan dat het pand M.C. Escherweg 1-35 in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' heeft gekregen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en woningen toegestaan. In dit bestemmingsvlak komt eveneens de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' voor, terwijl op grond van de definitie van het begrip maatschappelijke voorzieningen al kinderopvang is toegestaan.
8. Inspreker geeft aan dat ze het opmerkelijk vindt dat het trafo-huisje aan de Albert Hahnstraat de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' heeft. Daarnaast merkt inspreker op dat in de regels staat dat gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak gebouwd mogen worden. Op de locatie aan de Albert Hahnstraat is binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' echter geen bouwvlak opgenomen.
9. Inspreker merkt op dat de Zandwetering, die door het Spikvoorde loopt de bestemming 'Water' heeft gekregen. Een deel van de Zandwetering heeft deze bestemming echter niet, maar valt binnen de bestemming 'Groen'.

Beantwoording

1. *Standplaatsen en warenmarkten worden in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) geregeld. Door een wijziging in de APV 2010 moet een standplaatsvergunning die in strijd is met het geldende bestemmingsplan worden geweigerd (art 5:18 APV). Voorheen was het bestemmingsplan geen toetsingskader bij de afweging wel of geen standplaatsvergunning te verlenen. Aan de hand van een eigen afwegingskader werd beoordeeld of het realiseren van een standplaats wenselijk was. De openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid en het milieu speelden bij die afweging een belangrijke rol. De onderliggende bestemming echter niet. Door de wijziging in de APV heeft het bestemmingsplan ineens een hele belangrijke rol gekregen. Strijdigheid met het bestemmingsplan betekent namelijk automatisch een weigering. Om te voorkomen dat in de gemeente Deventer geen standplaatsvergunningen meer kunnen worden afgegeven is besloten in alle bestemmingsplannen op te nemen dat standplaatsen en warenmarkten zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Maatschappelijk'. Uit onderzoek is gebleken dat bijna alle huidige standplaatsen en warenmarkten binnen deze drie bestemming zijn gelegen. De wijze waarop tot voor kort standplaatsen werden vergund heeft niet tot problemen geleid. Het afwegingskader dat wordt gebruikt in de afweging wel of geen standplaatsvergunning te verlenen biedt voldoende handvaten om ongewenste situaties te voorkomen. Indien een gelijk standplaatsenbeleid als toetsingskader gehandhaafd blijft, is de verwachting dat zich ook in de toekomst geen problemen zullen voordoen. Om te voorkomen dat twee vergunningen / ontheffingen nodig zijn voor dezelfde activiteit is besloten de standplaatsen en warenmarkten bij recht toe te staan. Inspreker heeft gelijk wanneer zij aangeeft dat standplaatsen en warenmarkten in de bestemming 'Groen' niet wenselijk zijn. De bestemming 'Groen' wordt gebruikt om de belangrijkste stedelijke groenstructuren en parken met veelal ecologische of natuurlijke waarden te bestemmen. In deze gebieden is het realiseren van een warenmarkt of een standplaats niet wenselijk. Kleinschalige groenelementen, zoals bermen en snippergroen, zijn opgenomen in de verkeersbestemming en kunnen wel worden gebruikt voor standplaatsen.*

2. *De muren aan de voorzijde van de vrijstaande leisteen woningen aan de Claes-Jansz Visscherstraat en de Hendrick Goltziusstraat worden in het (ontwerp)bestemmingsplan niet voorzien van een nadere (bouw)aanduiding. De bestaande muren maken onlosmakelijk onderdeel uit van de architectuur van de woningen en kunnen om die reden gehandhaafd blijven. Het veranderen van deze muren of het vervangen van deze muren door andere bouwerken of erfafcheidingen is echter niet wenselijk. In algemene zin is het stedenbouwkundig niet wenselijk in de voortuin van woningen bouwerken op te richten. Het opnemen van een (bouw)aanduiding is ons inziens dan ook niet noodzakelijk. Op grond van het overgangsrecht zijn er voldoende mogelijkheden de bestaande muur te repareren mocht dat noodzakelijk zijn.*
3. *De uitbouwen aan de voorzijde van de vrijstaande leisteen woningen aan de Claes-Jansz Visscherstraat en de Hendrick Goltziusstraat hebben de aanduiding 'bijgebouw' gekregen, omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk dat deze over de volle lengte van de woning worden uitgebreid. De uitbouwen zijn evenals de muren kenmerkend voor de specifieke architectuur van deze woningen. Het artikel waar inspreker naar verwijst is bedoeld om te voorkomen dat het gerealiseerde hoofdgebouw op een later moment verder kan worden uitgebreid. De bij de realisatie van de woningen gerealiseerde aan- en uitbouw kunnen dus ook niet zodanig worden uitgebreid dat zij onderdeel gaan uitmaken van de hoofdmassa. Het hoofdgebouw zou daarmee worden uitgebreid en dat is op grond van artikel 4 lid 4.3 onder i juist niet toegestaan. In het artikel staat ook "de voor-, achter- en zijgevels, zoals deze bij de realisatie van de hoofdgebouwen ontstaan", de bij de realisatie gebouwde aan- en uitbouwen maken geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. In de huidige stedenbouwkundige visie is het strak handhaven van dit verbod op uitbreiding van het hoofdgebouw niet langer wenselijk. In het kader van duurzaamheid en de levensloopbestendigheid van woningen en wijken is het wenselijk uitbreidingsmogelijkheden te bieden. In de meeste gevallen zijn deze uitbreidingsmogelijkheden geboden in de vorm van extra bouwmogelijkheden voor aan-, uit-, en bijgebouwen, in sommige gevallen ook in uitbreidingsmogelijkheden van de hoofdgebouwen.*
4. *De bouwvlakken van de woningen aan de Claes-Jansz Visscherstraat even zijde en de Romeyn de Hooghestraat zijn aangepast. Op deze wijze blijft de kenmerkende verspringing in de voorgevelrooilijn behouden.*
5. *Inspreker heeft er terecht op gewezen dat niet alle vrijstaande woningen van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn voorzien. Analyse van de plankaart en de bijbehorende regel in artikel 13.2.2 onder g. waarin staat dat 'ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd', heeft tot de conclusie geleid dat deze bouwaanduiding geen toegevoegde waarde heeft. Door middels een bouwvlak te bepalen waar het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden, wordt al voorkomen dat hoofdgebouwen aan elkaar vast kunnen worden gebouwd op plekken waar dat niet wenselijk is. Daarnaast bepaalt artikel 13.2.3 onder g. ook nog eens dat aan-, uit- en bijgebouwen op kavels groter dan 300 m² minimaal 1 meter uit de onbebouwde zijdelingse perceelgrens moeten blijven. Aangezien de meeste vrijstaande woningen kavels hebben van meer dan 300 m² wordt ook via deze bouwregel voorkomen dat de vrijstaande woningen aan elkaar schakelen. Op kavels met zeer ruime bouwvlakken, zoals in Graveland, bestaat door het weghalen van de aanduiding 'vrijstaand' de mogelijkheid dat er binnen het bouwblok een twee-onder-een-kap woning of geschakelde woningen worden gebouwd. Om dit te voorkomen is het maximaal aantal woningen op deze percelen vastgelegd op één woning per bouwvlak.*
6. *Nu de wijk Spikvoorde voor het grootste deel is gerealiseerd moet worden geconcludeerd dat 'een kap op de woning' niet het meest kenmerkende element van deze wijk is. Ten opzichte van de andere delen van de Vijfhoek springt Spikvoorde er niet uit vanwege de aanwezige kappen. Juist de grote diversiteit en verscheidenheid aan kapvormen, waaronder ook platte afdekkingen maken Spikvoorde tot de wijk die het nu is. De meest kenmerken gebouwen, zoals het gezondheidscentrum en de woningen aan de M.C. Escherweg hebben juist een plat dak. Het is om die reden dat besloten is het hebben van een kap niet meer zo stringent voor te schrijven, behalve voor de woningen langs de*

Oerdijk, die zich kenmerken door hun rieten kappen. De kans dat nagenoeg overal een platte afdekking zal worden gerealiseerd is ook zeer klein. In de andere delen van de Vijfhoek waar sommige woningen al meer dan 10 jaar staan, zijn de gerealiseerde kappen ook niet verdwenen, ondanks dat het bestemmingsplan die mogelijkheid wel biedt. Daarnaast bieden ook het beeldkwaliteitplan en de welstandsnota de mogelijkheid te sturen op behoud van de gewenste beeldkwaliteit in de wijk.

7. *Inspreker heeft met juistheid opgemerkt dat de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' aan de M.C. Escherweg 1-35 overbodig is. Binnen de bestemming 'Gemengd' is kinderopvang toegestaan, een aparte aanduiding is dan ook niet noodzakelijk. Deze aanduiding is in het (ontwerp)bestemming van de verbeelding verwijderd.*
8. *Conform de SVBP 2008 dienen nutsvoorzieningen te worden opgenomen binnen de hoofdbestemming 'Bedrijf'. Aangezien nutsvoorzieningen een bijzondere functie zijn binnen deze hoofdbestemming hebben de nutsvoorzieningen hun eigen specifieke hoofdbestemming gekregen 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Alle bestaande nutsvoorzieningen in het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Inspreker heeft terecht opgemerkt dat niet alle bestemmingsvlakken eveneens een bouwvlak aanduiding hebben gekregen. In alle bestemmingsvlakken waar een aanduiding bouwvlak ontbrak zijn deze als nog toegevoegd.*
9. *De Zandwetering is niet gelegen binnen het plangebied van de Vijfhoek. Voorafgaande aan de realisatie van de wijk Spikvoorde is de Zandwetering verlegd. De Zandwetering loopt nu buiten het plangebied. Delen van de oude loop van de Zandwetering zijn nu ingericht als stedelijke watergangen. Ook zijn of worden enkele nieuwe stedelijke watergangen in de wijk Spikvoorde gerealiseerd. De grotere en structuurbepalende watergangen zijn voorzien van de bestemming 'Water'. De kleine waterpartijen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Ook binnen deze bestemming zijn namelijk waterlopen en watergangen met de bijbehorende voorzieningen toegestaan.*

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan op diverse punten aangepast.

7.3.9 Inspreker 10

1. Inspreker verzoekt het college aan te geven waarom ze bebouwing wil realiseren in een park. Inspreker is van mening dat een park is bedoeld als groen gebied voor recreatie en ontspanning en niet voor woningbouw.
2. Inspreker geeft aan dat in 2008 reeds een vergunning is verleend voor de bouw van 8 woningen in het Gooikerspark. Tot op dit moment is met de bouw van de woningen nog niet begonnen. Inspreker wil weten of indien het college besluit om alsnog met de bouw te beginnen of dat de bestaande bouwvergunning is verlopen.
3. Inspreker verzoekt als laatste het college, mocht ze willen overgaan tot het verlenen van een nieuwe bouwvergunning, dezelfde richtlijnen aan te houden als bij de eerder verleende vergunning. Deze richtlijnen betreffen o.a. het bebouwingspercentage, de bouwhoogte, de zichtlijnen, de afstand tot de openbare weg, het type en het aantal woningen.

Beantwoording

1. *De bebouwing aan de Duikerstraat gelegen in het Gooikerspark maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp voor het Gooikerspark, zoals dat destijds is gemaakt en planologisch is vastgelegd in het bestemmingsplan Gooikerspark (vastgesteld 01-03-2004, goedgekeurd 21-09-2004). De reden dat er destijds gekozen is voor woningbouw in het park is dat in de exploitatieopzet van de Vijfhoek rekening is gehouden*

met een deel van de financiering van het Gooikerspark. De rest van de financiering moet door het park zelf opgebracht worden. De enige inkomstenbron die een substantiële bijdrage kan leveren is de verkoop van bouwgrond.

- 2. Ondanks dat de bouw van de 8 woningen aan de Duikerstraat nog niet is gestart, is de reeds verleende bouwvergunning uit 2008 niet verlopen. Van deze bouwvergunning kan nog steeds gebruik gemaakt worden. Indien de eigenaar van de gronden andere woningen wil bouwen en/of wijzigingen wil aanbrengen aan de huidige vergunde woningen die niet vergunningsvrij zijn dan zal hij een nieuwe aanvraag bouwvergunning moeten aanvragen.*
- 3. Indien er om welke reden dan ook een nieuwe bouwvergunning wordt aangevraagd, dan zijn de regels, zoals deze zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan het toetsingskader. Deze planregels zijn overeenkomstig de voorschriften uit het bestemmingsplan Gooikerspark. Het maximaal aantal woningen, de maximale bouwhoogte van de woningen, de minimale afstand tot de openbare weg en het maximale bebouwingspercentage zijn hier in vastgelegd.*

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.3.10 Inspreker 11

De bewoners van de J.W. Pienemanstraat geven aan dat bij de koop van hun woning is aangegeven dat er op het perceel gelegen aan de overzijde maximaal zes seniorenwoningen bestemd voor woonwagenbewoners zouden worden bebouwd met een maximale hoogte van 4,5 meter. Aangezien er sinds 2004 geen belangstelling is getoond voor de locatie, er in Deventer nog andere locaties zijn die niet bezet of verlaten zijn en door het plaatsen van de geluidswal het bouwbestemmingsgedeelte is verkleind naar maximaal 12 x 35 m. verzoeken de bewoners het bestemmingsplan te wijzigen in groen of in wonen.

Indien toch een woonwagenlocatie wordt overwogen, ondanks het overheidsbeleid dat erop is gericht minder woonwagenlocaties te realiseren, deze te verplaatsen naar de andere zijde van de 'Immer Weiter' fietsbrug, de Colmschaterstraatweg.

Beantwoording

Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan 'De Vijfhoek Noord-West 1996, Vierde uitwerking, Het Fetlaer' is aan de J.W. Pienemanstraat een woonwagenlocatie voorzien. Deze woonwagenlocatie is vanaf het begin in de woonbouwplannen van de gemeente Deventer opgenomen. Zoals ook in de Woonvisie 2008+ van de gemeente Deventer weergegeven is er in de gemeente Deventer nog altijd behoefte aan deze vorm van wonen. In elke uitbreidingswijk van enige omvang moet dan ook ruimte zijn voor de aanleg van woonwagenstandplaatsen (ca. 1% van het totaal aantal woningen). De gemeente heeft er in haar beleid tevens gekozen voor spreiding van de woonwagens over verschillende kleine kampjes in de stad. Mede in het licht van het principe van de ongedeelde stad ligt het voor de hand deze spreiding voort te zetten en niet te grote kampjes (max. acht woonwagenstandplaatsen) in te richten. Daarnaast is het vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst om tot grootschalige clustering over te gaan. Handhaving van de woonwagenlocatie in Het Fetlaer voor maximaal 6 woonwagens ligt gezien dit beleid dan ook voor de hand.

Verplaatsing van het woonwagenkamp naar de Colmschaterstraatweg is in het kader van deze actualisering van het bestemmingsplan geen issue. Daarbij is het Gooikerspark ruimtelijk en landschappelijk gezien geen gewenste locatie voor een woonwagenlocatie en de woonwijken Groot en Klein Douwel gelegen aan de overzijde van de Colmschaterstraatweg hebben binnen hun plangebied hun eigen woonwagenlocaties.

De ligging van het bestemmingsvlak voor woonwagens is in het voorontwerpbestemmingsplan niet juist opgenomen. Het bestemmingsvlak is te ver naar achteren ingetekend. Door de ligging van de geluidswal is realisatie van de bestemming op deze plek niet mogelijk. In het (ontwerp)bestemmingsplan is de ligging en de vorm van het bestemmingvlak aangepast. Door deze aanpassing is het mogelijk om tussen de geluidswal en weg maximaal 6 woonwagenstandplaats te realiseren.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De ligging van de woonwagenlocatie is echter wel aangepast.

7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel;
- b. VROM-inspectie;
- c. Ministeries van Defensie, Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Economische Zaken;
- d. Rijkswaterstaat;
- e. Waterschap Groot Salland
- f. Veiligheidsregio IJsselland;
- g. Brandweer en Hulpverleningsdienst;
- h. N.V. Nederlandse Gasunie;
- i. Vitens;
- j. Tennet;
- k. KPN W&O N&S CAPAC Order Intake Planmatig
- l. Kamer van koophandel Oost Nederland;
- m. Deventer Bomenstichting;
- n. Het Oversticht;
- o. Stichting Vrouwen Advies Commissie Deventer (VAC);

De Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel en Tennet hebben als reactie gegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan Vijfhoek.

De VROM inspectie en de rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hebben beide laten weten als gevolg van het nieuw toezichtsbeleid, zoals opgenomen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, niet meer te reageren op plannen die op grond van artikel 3.1.1 Bro voor vooroverleg worden aangeboden.

Van de Stichting VAC Deventer, de Veiligheidsregio IJsselland en waterschap Groot Salland is een inhoudelijke reactie binnengekomen. Deze reactie is hieronder samengevat en voorzien van een reactie.

7.4.1 Stichting VAC Deventer

De VAC onderschrijft de op bladzijde 68 genoemde vijf aspecten, waarbij de sociale veiligheid in dit plangebied bijzondere aandacht vereist.

De VAC vindt het ook voor de veiligheid van de toekomstige en huidige bewoners belangrijk dat nieuwe en bestaande woningen en de openbare ruimte voldoen aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De VAC ziet verder geen aanleiding voor verder opmerkingen daar dit voorontwerpbestemmingsplan een actualisatie is van verouderde bestemmingsplannen.

Beantwoording

De gemeente heeft de opmerkingen van het VAC voor kennisgeving aangenomen. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen van het VAC.

Conclusie

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.4.2 Veiligheidsregio IJsselland

De veiligheidsregio adviseert:

1. Aan beide zijden van de buisleiding (de regionale gasleiding langs de N348) een belemmeringenstrook van 5 meter (40 bar en meer) op te nemen (artikel 14 Bevb). Bij eventuele ontwikkelingen rond de buisleidingen zullen de ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.
2. In samenwerking met de hulpdiensten het groepsrisico ten aanzien van het Blevé scenario en scenario brandbare vloeistoffen te verantwoorden. Over de N348 worden namelijk brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) en LPG (GF3) vervoerd.
3. Daarnaast concludeert de veiligheidsregio, na overleg met de lokale brandweer, dat de bereikbaarheid, de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van het plangebied goed zijn. Het plangebied is vanuit diverse kanten goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Het is ook mogelijk om via meerdere wegen te vluchten. Er zijn voldoende brandkranen aanwezig en naast de brandkranen kan het Overijssels kanaal worden gebruikt als secundair bluswater.

Beantwoording

1. *De langs de N348 gelegen regionale gastransportleiding was reeds in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen. De langs de buisleiding gelegen belemmeringsstrook is in het (ontwerp)bestemmingsplan aangepast van 4 naar 5 meter aan beide zijden van de buis.*
2. *Op 30 mei 2006 is door de Raad de gewijzigde route vervoer gevaarlijke stoffen door Deventer vastgesteld. Daar is een uitgebreide inspraakprocedure aan voorafgegaan. Aanleiding was het gereedkomen van het nieuwe tracé van de N348. De nieuwe route, die nu langs dit plangebied loopt, is vanuit risico-oogpunt zo optimaal mogelijk door het grondgebied van de gemeente Deventer geleid. De routing sluit aan bij het provinciaal dekkend netwerk dat tot stand gekomen is onder leiding van de toenmalige regionale brandweer IJssel-Vecht. Er is toen door de Deventer brandweer geadviseerd betreffende de ontsluiting en de vluchtmogelijkheden van de langs de route liggende wijken waaronder de Vijfhoek. Dit gaf geen aanleiding tot bijzondere opmerkingen wat betreft de ontsluiting van de wijk. Het opnieuw onderzoeken van de mogelijkheden tot ontvluchting zal niet leiden tot een fysiek andere inrichting van de wijk. Ons inziens levert het voorgestelde onderzoek over een tijdige ontruiming geen nieuwe inzichten op, anders dan bij de vaststelling van de route gevaarlijke stoffen. Een nieuw onderzoek heeft ons inziens bij de vaststelling van dit conserverende bestemmingsplan dan ook geen meerwaarde.*
3. *De conclusies, zoals door de veiligheidsregio in haar advies verwoord, ten aanzien van de bereikbaarheid, de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid waren in de toelichting van het bestemming Vijfhoek reeds opgenomen (paragraaf 5.3.5 Externe veiligheid)*

Conclusie

De verbeelding is naar aanleiding van deze vooroverlegreactie aangepast. De vooroverlegreactie geeft verder geen aanleiding de toelichting en/of de regels aan te passen.

7.4.3 Waterschap Groot Salland

Het waterschap Groot Salland geeft in haar reactie aan geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft op een goede manier de watertoets doorlopen.

Uit de watertoets kwam naar voren dat er geen waterbelang was voor het waterschap in het plangebied. Deze uitkomst klopt nu eigenlijk niet meer aangezien het waterschap en de gemeente op dit moment bezig zijn om de overdracht van het water in de wijk te regelen. Doordat die overgang nog niet is afgerond ontbreken deze watergangen nog in de watertoets. Als deze watergangen er wel in zouden staan dan zou de uitkomst van de watertoets anders zijn uitgevallen. Het gevolg hiervan is dat er in de toelichting geen tekst is opgenomen over de beschermingszone van watergangen. Het waterschap verzoekt daarom de tekst uit de standaard waterparagraaf met betrekking tot 'de beschermingszone van (hoofd)watergangen' alsnog op te nemen.

Beantwoording

De paragraaf met betrekking tot 'de beschermingszone van (hoofd)watergangen is alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (paragraaf 5.5.4 De Keur van de waterschap Groot Salland).

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze vooroverlegreactie aangepast.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vijfhoek, van de gemeente Deventer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D118-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 Bed and Breakfast-voorziening:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.10 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.11 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegd gezag:

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

1.16 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.24 dagrecreatie:

diverse vormen van vrijetijdsbesteding in de openlucht in de tijd tussen zonsopgang en zonsondergang;

1.25 detailhandel:

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

1.26 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.27 extensieve dagrecreatie:

vormen van dagrecreatie die niet zijn aan te merken als luidruchtig of druk, en individueel of in kleine groepjes plaatsvinden, zoals wandelen en natuurbeleving;

1.28 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.29 gebouw:

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

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 intensieve dagrecreatie:

vormen van dagrecreatie, niet zijnde extensieve dagrecreatie, die vanwege de geluidsproductie en/of het ruimtegebruik, dan wel de voorzieningen een effect hebben op de omgeving, zoals manifestaties, wijkactiviteiten en sportieve recreatie;

1.32 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.33 landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.34 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;

1.35 milieucentrum:

publieksgerichte instelling, gericht op educatie en informatie omtrent natuur, milieu en milieubeleid in brede zin;

1.36 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.37 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

1.38 ondergeschikte detailhandel:

verkoop van goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, hersteld of bewerkt, dan wel goederen waarvan de aard in rechtstreeks verband staat met de uitoefening van de hoofdfunctie en waarvan de verkoop uitsluitend plaatsvindt gedurende de openingstijden van de hoofdfunctie;

1.39 overkapping:

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

1.40 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

.41 prostitutie:

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

1.42 seksinrichting:

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

1.43 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.44 Staat van horeca-activiteiten:

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.45 Standplaats:

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

1.46 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.47 voorgevel:

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

1.48 weg:

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

1.49 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.50 wijziging:

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

1.51 woning/wooneenheid:

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

1.52 Woningwet:

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

1.53 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.54 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.55 woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.56 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- b. terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en daaraan verwante en daarbij behorende dienstverlening, zoals bankfilialen, reisbureaus, videotheken, kapsalons, apotheken, etc., met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b, 3a en/of 3b, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. wonen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 23.2;

met de daarbij behorende

- e. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, speelvoorzieningen, e.d.;
- f. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, pleinen, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen e.d.;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. standplaatsen en warenmarkten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag maximaal 100% bedragen.

4.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

4.3 ***Afwijken van de bouwregels***

4.3.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 4.2.4 onder d, in die zin dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

4.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeers- en parkeersituatie.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. sport;
- c. wonen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 23.2;
- d. horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b, 3a en/of 3b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. kleinschalige en/of dienstverlenende bedrijven, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 5.4;

en de daarbij behorende

- f. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, speelvoorzieningen e.d.;
- g. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. standplaatsen en warenmarkten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

5.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens mag
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

5.3 *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 5.2.3 onder f in die zin dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- b. in artikel 5.2.4 onder c in die zin dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

5.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeers- en parkeersituatie.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat:

- a. gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige en/of dienstverlenende bedrijven.

5.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeers- en parkeersituatie;
- e. de milieusituatie.

Artikel 6 Gemengd - Milieucentrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Milieucentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een milieucentrum;
- b. speelvoorzieningen, waaronder begrepen jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen;
- c. een kinderboerderij;
- d. kinderopvang;
- e. een horecabedrijf dat in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten is aangeduid als categorie 3a of 3b;
- f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 6.4;

en de daarbij behorende

- g. ondergeschikte detailhandel;
- h. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- i. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.;
- j. standplaatsen en warenmarkten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 6.2.3 onder c in die zin dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. woonsituatie
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeers- en parkeersituatie.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat:

- a. gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

6.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. de functie niet conflicteert met de doelstelling van het milieucentrum;
- b. de oppervlakte ten behoeve van de functie binnen het milieucentrum niet meer bedraagt dan 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 3. de verkeer- en parkeersituatie.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 7.4;
- d. in- en uitritten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - Waterland', 'specifieke vorm van groen - Hoogland' en 'specifieke vorm van groen - Hagenland';
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 7.3;
- h. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden - in de vorm van waterpartijen en drassige gronden - en extensieve dagrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Waterland';
- i. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden - in de vorm van reliëf - extensieve dagrecreatie, verbouwen van gewassen en weiden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Hoogland';
- j. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden en intensieve dagrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Hagenland';
- k. een stallingsruimte voor dieren ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone stal'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen;
 3. gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - Waterland' en 'specifieke vorm van groen - Hoogland' niet zijn toegestaan.
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone stal' tevens een stallingsruimte voor dieren is toegestaan, met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

7.3.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 7.2.2, in die zin dat een ondergeschikt gebouw mag worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.
- b. in artikel 7.2.2, in die zin dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - Waterland', 'specifieke vorm van groen - Hoogland' en 'specifieke vorm van groen - Hagenland' gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud van het park kunnen worden gebouwd, met een inhoud van maximaal 100 m³.

7.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de ter plaatse aanwezige landschaps- en natuurwaarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

7.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

7.4.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat:

- a. gronden die niet zijn aangeduid met 'specifieke vorm van groen - Waterland' of 'specifieke vorm van groen - Hoogland' kunnen worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

7.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 kan slechts worden verleend:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Groen, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - Waterland', 'specifieke vorm van groen - Hoogland' en 'specifieke vorm van groen - Hagenland', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleg van groenvoorzieningen, die bepalend zijn voor de structuur van het parklandschap;
- b. afgraven, ophogen en egaliseren van gronden, alsmede het aanbrengen van groeven en drainage;
- c. het rooien of verwijderen van houtopstanden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- e. het aanleggen en/of verharderen van wegen of paden;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of telecommunicatieleidingen;

7.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

7.5.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen ernstige afbreuk doen aan:

- a. het behoud, beheer en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden die eigen zijn aan de verschillende gebiedstypen;
- b. de laanbeplanting langs de Colmschaterstraatweg, Gooikersdijk, Nulandsweg en de Maatmansweg;
- c. het bosje aan de noordzijde van de enk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Hoogland';
- d. de ruige bermen;
- e. de waterhuishoudkundige situatie van het gebied.

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van grond- en oppervlaktewater, dan wel het anderszins aanbrengen van voorzieningen die een structurele wijziging in de waterhuishouding tot gevolg (kunnen) hebben;
- b. het graven, vergraven en dempen van sloten en andere watergangen;
- c. het ontgronden, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden, voor zover deze betrekking hebben op gronden die dieper zijn gelegen dan de hoogste grondwaterstand.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

8.3.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige en ecologische belangen van het aanliggende natuurgebied Gooiermars niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Bij toetsing of hiervan sprake is kan, zo mogelijk, het beheerplan van de natuurbeherende instantie van het Gooiermars als leidraad dienen. Indien in een concrete situatie gewenst, kan deze natuurbeherende instantie om advies worden gevraagd.

Artikel 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tennisvelden;
- b. kinderopvang, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 9.4;
- c. medische en/of therapeutische praktijken, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 9.4;
- d. een horecabedrijf dat in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten is aangeduid als categorie 3b.

met de daarbij behorende

- e. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken;
- f. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- g. overige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Sport' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 20 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 9.2.2 onder a, in die zin dat gebouwen buiten het bouwvlak mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 50m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

9.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. de verkeers- en parkeersituatie.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat:

- a. gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang;
- b. gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van medische en/of therapeutische praktijken.

9.4.2 Toepassingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. de verkeer- en parkeersituatie.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. standplaatsen en warenmarkten;
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 10.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 10.2.2, in die zin dat een ondergeschikt gebouw mag worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 - 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

10.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. standplaatsen en warenmarkten;
- i. nutsvoorzieningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 11.3.1;
- j. watergangen en andere waterpartijen;
- k. bruggen, duikers en faunapassages;
- l. behoud van het bestaande tracé en profilering van de historische landwegen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 11.2.2, in die zin dat een ondergeschikt gebouw mag worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 - 2. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

11.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan conform het gestelde in artikel 23.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 13.5;
- c. het behoud, herstel en de versterking van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- d. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor de doeleinden, waarbij Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied van overeenkomstige toepassing is.

met de daarbij behorende

- e. tuinen en erven;
- f. paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangeduid;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

13.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke hoofdgebouwen niet verder worden uitgebreid;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', 'maximale goothoogte (m)' en 'maximale bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. hoofdgebouwen mogen plat worden afgedekt, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling (graden)' anders is aangeduid;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' mag de inhoud van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, niet meer bedragen dan is aangeduid.

13.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- c. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens mag
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

13.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige situatie en/of het behoud van karakteristieke waarden kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van gebouwen;
- b. de bouw- en goothoogte van gebouwen;
- c. de nokrichting en de dakhelling van kappen van gebouwen;
- d. de inhoudsmaat van gebouwen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 13.2.2 onder c, in die zin dat de inhoud van een hoofdgebouw mag worden vergroot tot 600 m³;
- b. in artikel 13.2.2 onder e, in die zin dat het hoofdgebouw plat mag worden afgedekt;
- c. in artikel 13.2.3 onder a, in die zin dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- d. in artikel 13.2.3 onder a en g, in die zin dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' in die zin dat de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw 7,5 m mag bedragen, met dien verstande dat de vergunning alleen kan worden verleend:
 1. voor ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte;
 2. voor bebouwing op ten minste 2 meter achter de naar de weg gekeerde gevel.

13.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.4.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat:

- a. gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

13.5.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.5.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeer- en parkeersituatie.

Artikel 14 Wonen - Gestapeld

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gesteld in artikel 23.2;
- b. kinderopvang, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' met dien verstande dat deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- c. zorgwoningen, uitsluitend na toepassing van het bepaalde in artikel 14.4;

met de daarbij behorende

- d. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en of rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximaal aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 14.2.3 onder a in die zin dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

14.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toestaan dat:

- a. gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

14.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.4.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeer- en parkeersituatie.

Artikel 15 Wonen - Woonwagenstandplaats

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagenstandplaatsen;

en de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen - Woonwagenstandplaats' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonwagenstandplaatsen' is ten hoogste het aantal woonwagenstandplaatsen toegestaan zoals is aangeduid.

15.2.2 Woonwag

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. per woonwagenstandplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een woonwagen, inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 120 m² bedragen.

15.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 20 m² bedragen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

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

- b. de plaatsing van caravans;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

15.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de regels behorende bij artikel 13 in acht moeten worden genomen en waarbij de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 10 meter bedraagt, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de parkeersituatie;
 - 6. de sociale veiligheid.

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een gasleiding;

met de daarbij behorende

b. voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Bevoegdheid

In afwijking van het bepaalde in artikel 16.2 kan met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

16.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Bevoegdheid

In afwijking van het bepaalde in artikel 16.4 kan met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat onbebouwde gronden worden gebruikt ten behoeve van opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder.

16.5.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.5.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

16.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

16.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 16.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

16.6.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 16.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, zoals voor de hoogspanningsverbinding noodzakelijke masten of andere steunpunten.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Bevoegdheid

In afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.1 kan met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

17.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het permanent opslaan van goederen.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

17.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 18 Leiding - Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een waterleiding;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bevoegdheid

In afwijking van het bepaalde in artikel 18.2 kan met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

18.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

18.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

Artikel 19 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 19.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 19.1,

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

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

19.2.2 Koppelen voorschriften

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

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

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 19.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

19.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 19.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

19.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

19.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 19.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

19.4.1 Wijzigingsregels

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

Artikel 20 Waarde - Natuur

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden.

20.2 Bouwregels

In aanvulling op de bouwregels bij de andere in artikel 20.1 bedoelde bestemmingen geldt dat gebouwen niet dieper mogen worden gebouwd dan de hoogste grondwaterstand.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in artikel 20.2, in die zin dat gebouwen tot een grotere diepte kunnen worden gebouwd.

20.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.3.1 kan slechts worden verleend voor zover en indien hierdoor, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige en ecologische belangen van het aanliggende natuurgebied Gooiermars niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Bij toetsing of hiervan sprake is kan, zo mogelijk, het beheerplan van de natuurbeherende instantie van het Gooiermars als leidraad dienen. Indien in een concrete situatie gewenst, kan deze natuurbeherende instantie om advies worden gevraagd.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van grond- en oppervlaktewater, dan wel het anderszins aanbrengen van voorzieningen die een structurele wijziging in de waterhuishouding tot gevolg (kunnen) hebben;
- b. het graven, vergraven en dempen van sloten en andere watergangen;
- c. het ontgronden, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden, voor zover deze betrekking hebben op gronden die dieper zijn gelegen dan de hoogste grondwaterstand.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 20.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud, waaronder eveneens wordt verstaan de normale werkzaamheden in het kader van het onderhoud van tuinen;
- b. waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

20.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige en ecologische belangen van het aanliggende natuurgebied Gooiermars niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Bij toetsing of hiervan sprake is kan, zo mogelijk, het beheerplan van de natuurbeherende instantie van het Gooiermars als leidraad dienen. Indien in een concrete situatie gewenst, kan deze natuurbeherende instantie om advies worden gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbelregel

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

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

22.2 Regels bouwverordening

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

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

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

23.2 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Algemene afwijkingen

Met een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan worden toegestaan dat:

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

24.2 Kleinschalige bedrijvigheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toestaan dat ter plaatse van aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 1' gronden worden gebruikt ten behoeve van de vestiging van bedrijfs- en kantoorvestigingen, met in achtneming van het volgende:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) per vestiging bedraagt binnen de bestemming Wonen maximaal 150 m² en binnen de bestemming Wonen-Gestapeld maximaal 250 m²;
- b. het gezamenlijk bvo van bedrijfs- en kantoorvestigingen bedraagt ten hoogste 4.000 m², waarvan bvo van zelfstandige kantoorvestigingen tezamen niet meer dan 1.000 m² bedraagt;
- c. het maximum aantal vestigingen is veertig;
- d. vestigingen mogen niet aan elkaar grenzen;
- e. bedrijfs- en kantoorvestigingen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en 1^e verdieping;
- f. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- g. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- h. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- i. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden;
- j. er mag geen seksinrichting worden opgericht.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:
 1. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsvoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of verkregen hogere grenswaarde;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

26.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

26.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 26.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 26.1.1 met maximaal 10%.

26.1.3 Uitzondering

Artikel 26.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

26.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

26.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 26.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

26.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 26.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

26.2.4 Uitzondering

Artikel 26.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Vijfhoek'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 2 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

